

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท. อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ขกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ. ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1) อปท. แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (7) ยึด อาศัย เมื่อพ้นกำหนด ๕๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปีแต่ไม่เกินร้อยละ ๓

เกษตรกรรม			บ้านพักอาศัย			อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า		
อัตราค่าที่ดิน 0.15%			อัตราค่าที่ดิน 0.3%			อัตราค่าที่ดิน 1.2%		
อัตราที่ดิน			อัตราที่ดิน			อัตราที่ดิน		
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)		มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังเล็ก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังเล็ก)	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)	
0 - 75	0.01		0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0 - 50	0.3	
75 - 100	0.03		10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	50 - 200	0.4	
100 - 500	0.05		50 - 75	0.03	0.03	200 - 1,000	0.5	
500 - 1,000	0.07		75 - 100	0.05	0.05	1,000 - 5,000	0.6	
1,000 ขึ้นไป	0.1		100 ขึ้นไป	0.1	0.1	5,000 ขึ้นไป	0.7	
บุคคลธรรมดา			ภรรยา			ภรรยา		
ได้รับยกเว้น อปท. ๕๐			บ้านหลังเล็ก (ไม่เกิน 50 ลบ.)			มูลค่า (ลบ.)		
ไม่เกิน 50 ล้านบาท			บ้านหลังอื่น			50		
ภรรยา			มูลค่า (ลบ.)			100		
(บุคคลธรรมดา)			50			350,000		
มูลค่า (ลบ.)			100			2,250,000		
50			200			1,000		
100			200			4,750,000		
200								
5,000								
40,000								
						ที่รกร้างว่างเปล่า		
						เก็บอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี		
						แต่อัตราอัตราไม่เกิน 3%		

บทกำหนดโทษ

- (1) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

- (4) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทาลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (5) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (6) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรืออนาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (7) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการหรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้น ไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- (8) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1.) ประเภทเกษตรกรรม

■ นาย ก เป็นเจ้าของที่ดิน เพื่อการทำนาจำนวน 1 แปลง ขนาด 300 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่บนถนนบ้านดงบัง มีมูลค่า ราคาประเมินที่ดิน 28,000 บาท ต่อตารางวา

◆ $\text{คำนวณมูลค่าที่ดิน} = 300 \times 28,000 = 8,400,000$ บาท

◆ ดังนั้น นาย ก ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50ลบ.

*ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นอัตราจากกรมธนารักษ์กำหนด

2.) ประเภทที่อยู่อาศัย เป็นเจ้าของที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

■ นาย ก เป็นเจ้าของบ้านเดี่ยวครึ่งตึกครึ่งไม้ ตั้งอยู่บนถนนสายบ้านหนองคู สร้างมาแล้ว 10 ปี เพื่อใช้อยู่อาศัย และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ที่ดินมีขนาดพื้นที่ 300 ตร.ว.ราคาประเมินตร.ว.ละ 94,500 บาท บ้านมีขนาดพื้นที่รวม 80 ตร.ม. ราคาประเมินตร.ม. ละ 6,400 บาท

◆ $\text{คำนวณมูลค่าที่ดิน} 300 \text{ ตร.ว} \times 94,500 \text{ บาท} = 28,350,000$ บาท

$\text{คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} 80 \text{ ตร.ม} \times 6,400 \text{ บาท} = 512,000$ บาท

หัก ค่าเสื่อมราคา* ร้อยละ 30 ต่อปี ($512,000 \times 30\%$) = 153,600

คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ($512,000 - 153,600$) = 358,400

รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ($28,350,000 + 358,400$) =

28,708,400 บาท

◆ ดังนั้น นาย ก ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50ลบ.

*ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราค่าเสื่อมราคา

เป็นอัตราจากกรมธนารักษ์กำหนด

■ นาย ก เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นจำนวน 1 คูหา สร้างมาแล้ว 5 ปี ตั้งอยู่บนถนนอริบดี ใช้เป็นสถานที่ประกอบการค้าขาย ที่ดินมีขนาด 50 ตารางวา ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 62,000 บาท อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นมีเนื้อที่รวม 240 ตารางเมตร ราคาประเมิน ตร.ม.ละ 8,100 บาท

◆ $\text{คำนวณมูลค่าที่ดิน} 50 \times 62,000 \text{ บาท} = 3,100,000$ บาท $\text{คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} 240 \times 8,100 \text{ บาท} = 1,944,000$ บาท หัก ค่าเสื่อมราคา* ร้อยละ 5 ต่อปี ($1,944,000 \times 5\% = 97,200$) คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ได้ ($1,944,000 - 97,200 = 1,846,800$) รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ($3,100,000 + 1,846,800$) = 4,946,800 บาท ดังนั้น ฐานภาษี 0-50 ลบ. เสียภาษีอัตราร้อยละ $0.3\% = 4,946,800 \times 0.03\% = 14,840$ บาท

◆ ดังนั้น นาย ก เสียภาษีจำนวน 14,840 บาท

*ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราค่าเสื่อมราคา เป็นอัตราจากกรมธนารักษ์กำหนด

4.) ประเภทว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์

■ นาย ก เป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่บนถนนอรุณประเสริฐซึ่งเป็นที่ว่างเปล่าที่ดินมีขนาด 300 ตารางวา ที่ดินมีราคาประเมินตารางวาละ 52,500 บาท

➢ วิธีการคำนวณ

$\text{มูลค่าที่ดิน} 300 \times 52,500 = 15,750,000$ บาท

ดังนั้น ต้องเสียภาษี ($15,750,000 \times 0.3\%$) = 47,250 บาท

และปล่อยทิ้งว่างเกิน 3 ปี เสียภาษีเพิ่มอีกร้อยละ 0.3

ดังนั้น ต้องเสียภาษีเพิ่มอีก ($15,750,000 \times 0.3\%$) = 47,250 บาท

◆ ดังนั้น นาย ก เสียภาษีจำนวน 94,500 บาท

หมายเหตุ

: หากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลา

ติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตรากำหนดอีกร้อยละ 0.3 ในทุกสามปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3

*ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นอัตราจากกรมธนารักษ์กำหนด

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ท้องถิ่นดี ภาษีช่วย

ท้องถิ่นสวย ภาษีสร้าง

องค์การบริหารส่วนตำบลหนองคู

อ.เมืองยโสธร จ.ยโสธร

โทร.045-756825



อย่าลืมมาชำระภาษี
กันเถอะ...นะครับ
เพื่อพัฒนาท้องถิ่นของเรา