

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง

ปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคล อาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” หมายถึง ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ห้องชุดแล้ว และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้หน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๙ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

(๑) อปท.แจ้งประเมินภาษีภายในเดือน ก.พ.

(๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.

(๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)

(๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือนพฤษภาคมของปีเพื่อชำระ
ภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม การคิดเบี้ยปรับ ไม่มาชำระ
ภายในเดือนเมษายน

(๑) ไม่ชำระในกำหนด แต่ได้มาก่อนที่จะได้รับหนังสือ เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐

(๒) ผู้เสียหายได้รับหนังสือแจ้งเตือน และชำระภาษีในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐

(๓) ข้าราชการเกษียณหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ(๔) เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ค้างชำระได้รับหนังสือแจ้งเตือน เสนอผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี
ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% ทุก ๓ ปี
แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม		บ้านพักอาศัย		อื่นๆ / ที่มั่งคั่งกว่าปกติ	
อัตราขาดทุน 0.15%		อัตราขาดทุน 0.3%		อัตราขาดทุน 1.2%	
อัตราที่เฉลี่ย		อัตราที่เฉลี่ย		อัตราที่เฉลี่ย	
มูลค่า (บาท.)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท.)	ปี - คุ้ม (บ้านมั่งคั่ง)	มูลค่า (บาท.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.00	0 - 50	0.00	0 - 50	0.03
0 - 100	0.03	0 - 10	ขาดทุน	50 - 200	0.04
100 - 500	0.05	10 - 50	0.02	200 - 1,000	0.05
500 - 1,000	0.07	50 - 75	0.03	1,000 - 5,000	0.06
1,000 ขึ้นไป	0.1	75 - 100	0.05	5,000 ขึ้นไป	0.07
100 ขึ้นไป	0.1	100 ขึ้นไป	0.1		
อุตสาหกรรม		การค้า		การค้า	
อุตสาหกรรม 20%, ๓๒		การค้า		การค้า	
ไม่เกิน 50 ล้านบาท		มูลค่า (บาท.)		มูลค่า (บาท.)	
อัตราที่เฉลี่ย		ปี - คุ้ม (บาท.)		ปี - คุ้ม (บาท.)	
มูลค่า (บาท.)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท.)	ปี - คุ้ม (บาท.)	มูลค่า (บาท.)	อัตรา (%)
50	0	50	0	50	150,000
100	0	100	20,000	100	350,000
200	0	200	120,000	200	2,550,000
500	0			500	4,750,000
1,000	0			1,000	4,750,000
200	40,000				

บทกำหนดโทษ

(๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทาลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน
สองพันบาท

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและ ละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้

- เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ก็ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

- ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป

-ค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขต
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครอง
ส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : [มูลค่าที่ดิน] + [มูลค่าบ้าน] = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : [มูลค่าบ้าน] = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : [มูลค่าบ้าน] = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : [มูลค่าบ้าน] = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านเลข 3 หลังมีสิทธิลดหย่อนภาษี 30%
2. บิดาและบุตรที่ 1 มีที่อยู่อาศัยเป็นบ้านของตนเองมีสิทธิยกเว้นภาษีบ้านหลังหนึ่ง

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดสกลสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด] = ยกเว้น 50 ล้านบาท ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

บ้านหลังอื่น : [มูลค่าห้องชุด] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน] + [มูลค่าอาคารทั้งหมด] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด] = ยกเว้น 50 ล้านบาท ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : [มูลค่าห้องชุด] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง] + [มูลค่าที่ดิน] = ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*ถ้าเจ้าของมีบ้านอยู่ด้วยอีก 1 หลังมีสิทธิยกเว้นบ้าน

พาณิชยกรรม = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง] + [มูลค่าที่ดิน] = อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม* = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง] + [มูลค่าที่ดิน] = ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*ถ้าเจ้าของมีที่ดินเกษตรกรรมอื่นอีก 1 แปลงมีสิทธิยกเว้นที่ดิน

ภาระภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม } อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่ดินอยู่อาศัย = [มูลค่าที่ดิน] + [มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่ออาศัย] = ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*ถ้าเจ้าของมีบ้านอยู่ด้วยอีก 1 หลังมีสิทธิยกเว้นบ้าน

ที่ดินพาณิชยกรรม = [มูลค่าที่ดิน] + [มูลค่าอาคารส่วนที่พาณิชยกรรม] = อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่ดินเกษตรกรรม = [มูลค่าที่ดิน] + [มูลค่าอาคารส่วนที่เกษตรกรรม] = ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*ถ้าเจ้าของมีที่ดินเกษตรกรรมอื่นอีก 1 แปลงมีสิทธิยกเว้นที่ดิน

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ที่ดินอยู่อาศัย = [มูลค่าที่ดิน] + [มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่ออาศัย] = ยกเว้น 50 ล้านบาท

ที่ดินพาณิชยกรรม = [มูลค่าที่ดิน] + [มูลค่าอาคารส่วนที่พาณิชยกรรม] = อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

ที่ดินเกษตรกรรม = [มูลค่าที่ดิน] + [มูลค่าอาคารส่วนที่เกษตรกรรม] = ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ : 1. เจ้าของที่ดินอยู่อาศัยอีก 1 หลังมีสิทธิยกเว้นบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องมีชื่อเดียวกัน

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท
รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ บาท

- สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม.
ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท รวมราคาสีปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย จำนวนตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100/90 = 33.3\%$

$7,750,000 \times 33.3/100 = 2,583,333 \times 0.3/100 = 7,750.00$ บาท

๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = $60 \times 100/90 = 66.7\%$

$7,750,000 \times 66.7/100 = 5,166,667$ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



เอกสารแนะนำ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
โดย
งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง
องค์การบริหารส่วนตำบลไทยอุดม
อำเภอคลองหาด จังหวัดสระแก้ว
โทร. ๐๓๗-๒๔๗๘๙๐
๐๙๕-๒๐๘๒๒๑๗