

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง(โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ของชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกรัฐบัญญัติที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑)อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒)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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖)ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกษตรกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)			พาณิชยกรรม (อื่น ๆ) / ที่รกร้าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลังหลัก (เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)		หลังอื่น	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท		> 90 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท		> 100 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %

ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

บรรณานุกรมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมตามกฎหมาย 3 ปี
 ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เดิม
 ปีที่ 2 - ภาษีเดิม + 50 % ของจำนวนภาษีที่เดิม
 ปีที่ 3 - ภาษีเดิม + 75 % ของจำนวนภาษีที่เดิม

ที่รกร้างเกิน 0.3 %
 ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

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 หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๕)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘)ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านหลังเล็ก เป็นเจ้าของบ้านคนเดียว (มูลค่า 60 บาท) → บ้านพักอาศัย → ภาษีเงินได้ 0.00% (ยกเว้น 2,000 บาท) → ภาษีอากรส่วนที่ 3,000 บาท

บ้านหลังเล็ก มีบุตรหนึ่งคน (มูลค่า 20 ส.ว.) → บ้านพักอาศัย → ภาษีเงินได้ 0.00% (ยกเว้น 2,000 บาท) → ภาษีอากรส่วน 2,000 บาท

บ้านหลังเล็ก มีบุตรสองคน (มูลค่า 60 ส.ว.) → บ้านพักอาศัย → ภาษีเงินได้ 0.00% (ยกเว้น 2,000 บาท) → ภาษีอากรส่วน 13,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ขึ้นบนอยู่อาศัย ขึ้นห้างการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นอาคารส่วนที่อยู่อาศัย / พื้นอาคารทั้งหมด

สัดส่วนห้างการค้า = พื้นอาคารส่วนที่ใช้ห้างการค้า / พื้นอาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน * สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*)

ภาษีส่วนห้างการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ห้างการค้า + (มูลค่าที่ดิน * สัดส่วนห้างการค้า) - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ))

การประเมินทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ห้างการค้า

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่ที่ดินของบิดา

บิดา : บ้านเดี่ยว + บ้านบุตรคนที่ 1 + บ้านบุตรคนที่ 2 + บ้านบุตรคนที่ 3 = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้านบุตรคนที่ 1 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้านบุตรคนที่ 2 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้านบุตรคนที่ 3 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้าน 3 หลังมีมูลค่ารวมเกิน 50 ล้านบาท 2. บ้านบุตรคนที่ 1-3 ปลูกขึ้นใหม่บนที่ดินของบิดา

การคำนวณภาษี หอพัก

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีหอพัก

Freehold โฉนดสมบูรณ์

บ้านหลังเล็ก : (มูลค่าหอพัก - ยกเว้น 50 ล้านบาท) * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าหอพัก * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หอพัก 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีหอพัก 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังเล็ก : (มูลค่าหอพัก - ยกเว้น 50 ล้านบาท) * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าหอพัก * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. หอพักที่เจ้าของมีอยู่ในหลายอาคารเกิน 50 ล้านบาท 2. หอพักที่เจ้าของไม่มีอยู่ในหลายอาคารเกิน 50 ล้านบาท

การประเมินทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังเล็ก + ภาษีบ้านหลังอื่น

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
รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐.- บาท
ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ, ๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100 / 90 = 33\%$
 $7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500$
อัตราภาษี ต่อปี = ๐.๓๐ %
จำนวน = $2,557,500 \times 0.3 / 100 = 7,672.50$ บาท

๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = $60 \times 100 / 90 = 67\%$
 $7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

การสืบค้นหาข้อมูล

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง(สศค.)
www.fpo.go.th/main/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.aspx
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th
เทศบาลนครรังสิต
www.rangsit.org

เอกสารแนะนำ

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. ๒๕๖๒



โดย

สำนักการคลัง ส่วนพัฒนารายได้

เทศบาลนครรังสิต

อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

โทร. ๐๒-๕๖๗๖๐๐๐ ต่อ ๒๑๑, ๒๑๒, ๒๑๖

หรือ ๐๒-๙๕๙๑๑๔๕

โทรสาร ๐๒-๕๖๗๔๘๗๓

