

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : เป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้แทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.๒๕๐๘ เป็นกฎหมายที่ใช้มานาน และไม่มีกรปรับปรุงให้มีความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป จึงทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ มีข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษีและการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสภาวะการณ์ปัจจุบัน

หลักการสำคัญของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ

- * การจัดเก็บภาษีจะคำนวณจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น
- * กำหนดอัตราภาษีเป็นแบบก้าวหน้าตามมาตรฐานมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- * การเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษี โดยการเชื่อมโยงข้อมูลและสิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าด้วยกัน

หน่วยงานผู้มีส่วนในการจัดเก็บภาษี

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท.อื่นที่กฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ.

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)

(๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

(๗) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

ประเภทกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) ที่ทรงรัง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลังเล็ก (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 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		> 5,000 = 0.7 %

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี
2. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 3 ปี
3. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 3 ปี

บรรณานุกรมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3 ปี
ปี 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีเดิมเมื่อปี 2
ปี 2 - ภาษีเดิม + 1 + 50 % ของจำนวนภาษีเดิมเมื่อปี 1
ปี 3 - ภาษีเดิม + 2 + 75 % ของจำนวนภาษีเดิมเมื่อปี 1

ที่ทรงรังมีมูลค่าไม่เกิน 0.3 %
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

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 ซ่อมรั้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านหลังเล็ก เป็นเจ้าของบ้านคนเดียว (มูลค่า 50 ส.ว.)

บ้านหลังเล็ก เป็นเจ้าของบ้านคนเดียว (มูลค่า 25 ส.ว.)

บ้านหลังอื่นๆ (มูลค่า 50 ส.ว.)

ภาษีประเมิน 3,000 บาท

ภาษีประเมิน 2,000 บาท

ภาษีประเมิน 13,000 บาท

ส่วนเกิน 10 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านหลังเล็ก เป็นเจ้าของบ้านคนเดียว (มูลค่า 50 ส.ว.)

บ้านหลังเล็ก เป็นเจ้าของบ้านคนเดียว (มูลค่า 25 ส.ว.)

บ้านหลังอื่นๆ (มูลค่า 50 ส.ว.)

บ้านหลังอื่นๆ (มูลค่า 50 ส.ว.)

บ้านหลังอื่นๆ (มูลค่า 50 ส.ว.)

บ้านหลังอื่นๆ (มูลค่า 50 ส.ว.)

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ขึ้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นี่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย / พื้นี่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นี่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นี่อาคารทั้งหมด

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

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน * สัดส่วนทำการค้า) * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : (มูลค่าที่ดิน + ยกเว้น 50 ล้านบาท)

บุตรคนที่ 1 : (มูลค่าที่ดิน + ยกเว้น 10 ล้านบาท)

บุตรคนที่ 2 : (มูลค่าที่ดิน + ยกเว้น 10 ล้านบาท)

บุตรคนที่ 3 : (มูลค่าที่ดิน + ยกเว้น 10 ล้านบาท)

หมายเหตุ : 1. บิดาได้ 3 ไร่ มีที่ดินเป็นของตนเอง
2. บิดาและบุตรใช้ที่ดินอยู่กันเป็นบ้านเดี่ยวและมีอยู่ในทะเบียนบ้านเดียวกัน

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

รวมราคาส่ิงปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.

คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100 / 90 = 33\%$

$7,750,000 \times 33 / 100 = 2,567,500 \times 0.3 / 100$

จะต้องเสียภาษี = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.

$60 \times 100 / 90 = 67\%$

$7,750,000 \times 67 / 100 = 5,182,500$

(มูลค่าไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ก้ำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท)

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ในทะเบียนบ้านจะให้เป็นกรณี 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ในทะเบียนบ้านจะให้เป็นกรณี 50 ล้านบาท

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น



~จัดทำโดย~

งานจัดเก็บและพัฒนารายได้

กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลชำแระ

อำเภอโพธาราม จังหวัดราชบุรี

โทร. ๐๓๒-๒๙๗๕๕๗ ต่อ ๑๔, ๑๕

