

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ที่ดิน** หมายถึง พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือที่มีน้ำด้วย

**สิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ที่บุคคล อาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่ เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และ ให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้ หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

**ห้องชุด** หมายถึง ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออก หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ห้องชุดแล้ว และกำหนดให้ยกเลิ กกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษี บำรุงท้องถิ่น

## ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**มาตรา ๔** ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

## ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภาษีภายในเดือน ก.พ.
  - (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
  - (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
  - (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือนพฤษภาคมของปีเพื่อ ชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม
- การคิดเบี้ยปรับ** ไม่มาชำระภายในเดือนเมษายน
- (๑) ไม่ชำระในกำหนด แต่ได้มาก่อนที่จะได้รับหนังสือ เสียเบี้ย ปรับร้อยละ ๑๐
  - (๒) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน และชำระภาษีในระยะเวลา ที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐
  - (๓) ชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ย ปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ
  - (๔) เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ค้างชำระได้รับหนังสือ แจ้งเตือน เสนอผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งยึด आयัด และขาย ทอดตลาดทรัพย์สิน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

ประเภทกรรม (อัตราเทศา 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเทศา 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (เงินฯ /ที่สร้าง (อัตราเทศา 1.2 %)
	เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง	เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง	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 %	เกิน 1,000 บาทขึ้นไป 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %				> 5,000 = 0.7 %

หมายเหตุ: 1. สำหรับผู้เช่าภาษี 2. สำหรับที่ดินว่างเปล่า 3. สำหรับที่ดินว่างเปล่า 4. สำหรับที่ดินว่างเปล่า

บรรดาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกินกว่า 3 ปี ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนปีที่ค้าง ปีที่ 2 - ภาษีเดิม + 50 % ของจำนวนปีที่ค้าง ปีที่ 3 - ภาษีเดิม + 75 % ของจำนวนปีที่ค้าง

ที่รกร้างเกิน 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

## บทกำหนดโทษ

- (๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่ง ผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้อง ระวังโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตาม มาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือ หนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่ง ผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้อง ระวังโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูก สร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวังโทษปรับไม่เกิน หนึ่งหมื่นบาท
- (๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตาม มาตรา ๖๒ หรือทลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือออกไปให้แก่ บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวังโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวังโทษปรับไม่ เกินสองพันบาท

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่ เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของ นิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่ บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการ หรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับ โทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ - เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใน สามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความอาญา

- ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระ เงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป

- ค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

**ตัวอย่างการคำนวณ**



ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. การภาษีรวม 3,000 บาท

บ้านดังกล่าว เป็นบ้านเดี่ยวแบบเดี่ยว (มูลค่า 50 ลอ.)

บ้านดังกล่าว เป็นบ้านเดี่ยวแบบเดี่ยว (มูลค่า 20 ลอ.)

0 - 10 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. การภาษีรวม 2,000 บาท

บ้านดังกล่าว เป็นบ้านเดี่ยวแบบเดี่ยว (มูลค่า 10 ลอ.)

0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. การภาษีรวม 13,000 บาท

บ้านเดี่ยว 10 ลอ. (มูลค่า 50 ลอ.)

บ้านเดี่ยว 10 ลอ. (มูลค่า 20 ลอ.)

บ้านเดี่ยว 10 ลอ. (มูลค่า 10 ลอ.)

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : [มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท]

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนที่ทำการค้า) - อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย) x สัดส่วนที่ทำการค้า]

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : [มูลค่าที่ดิน + (มูลค่าบ้าน x 50 ล้านบาท)]

บุตรคนที่ 1 : [มูลค่าบ้าน x 10 ล้านบาท]

บุตรคนที่ 2 : [มูลค่าบ้าน x 10 ล้านบาท]

บุตรคนที่ 3 : [มูลค่าบ้าน x 10 ล้านบาท]

หมายเหตุ : 1. บิดาได้ 3 ไร่ มีที่ดินเป็นของตนเอง 2. เด็กและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านพักและอยู่ในทะเบียนบ้านของตนเอง

### การคำนวณภาษี ห้างชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด

Freehold โฉนดนิติกรรม

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้างชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ก่อสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้างชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

หมายเหตุ : 1. ห้างชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท 2. ห้างชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

- 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 ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

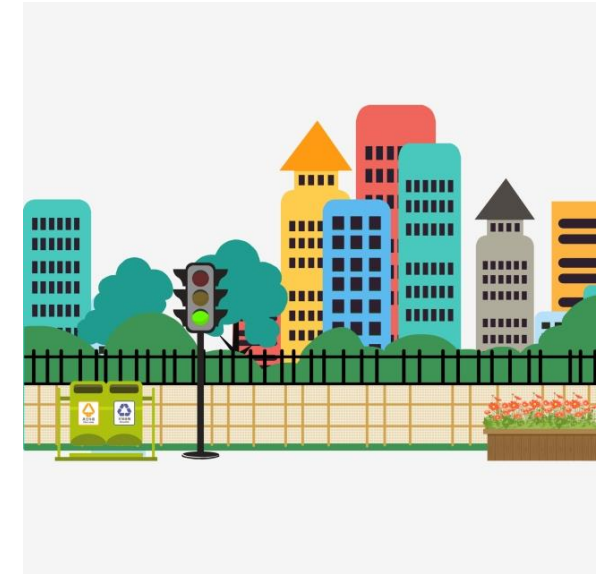
ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐ X ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
งานพัฒนารายได้ กองคลัง อบต.นาขุม  
อำเภอบ้านโคก จังหวัดอุดรธานี

โทร. ๐๕๕-๘๑๒๐๖๔