

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกรากฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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 แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

ภพกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)		พาณิชยกรรม (อื่น ๆ) ที่สร้าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลังหลัก	หลังอื่น	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 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 %		> 100 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท (ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท)  
2. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท (ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท)

บรรดาเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมาตรานี้ 3 ปี  
ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีเดิม  
ปีที่ 2 - ภาษีเดิม + 50 % ของจำนวนภาษีเดิม  
ปีที่ 3 - ภาษีเดิม + 75 % ของจำนวนภาษีเดิม

ชำระภาษีในกรณีอื่น: 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 หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี 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 ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิด ไม่นิยมนยอมตามที่เปรียบเทียบหรือเมื่อนิยมนยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ดำเนินคดีต่อไป เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

## ตัวอย่างการคำนวณ



### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านพักอาศัย เป็นเจ้าของบ้านแม่ที่ดิน (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านพักอาศัย เป็นเจ้าของบ้านแม่ที่ดิน (มูลค่า 20 ส.ว.)

บ้านพักอาศัย เป็นเจ้าของบ้านแม่ที่ดิน (มูลค่า 60 ส.ว.)

ภาษีอากรประเมิน 3,000 บาท

ภาษีอากรประเมิน 2,000 บาท

ภาษีอากรประเมิน 13,000 บาท

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

เงินสมทบภาษี 0.05% (มูลค่า 3,000 บาท)

เงินสมทบภาษี 0.05% (มูลค่า 2,000 บาท)

เงินสมทบภาษี 0.05% (มูลค่า 13,000 บาท)

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

ที่ดินเดี่ยว

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา : 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้าน 3 หลังมีมูลค่ารวมเกิน 50 ล้านบาท  
2. 2. บ้านบุตรคนที่ 1 ปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

Freehold โบนัสสิทธ์

บ้านหลังหลัก : มูลค่าห้องชุด 50 ล้านบาท ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [ มูลค่าห้องชุด 50 ล้านบาท ] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุด 2 ห้องมีมูลค่ารวมเกิน 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุด 2 ห้องมีมูลค่ารวมเกิน 50 ล้านบาท

ภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นอยู่กับการใช้

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย / พื้นที่ยอดรวมทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่ยอดรวมทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) + ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนทำการค้า : อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

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 = ๔,๑๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๘๕๐,๐๐๐ บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน
- ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%
- ๗,๘๕๐,๐๐๐ X ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๙๗,๕๐๐ X ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท
- ๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%
- ๗,๘๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๒๕๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

### สรุป

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบบเข้าใจง่าย

การเกษตร	การอยู่อาศัย	การพาณิชย์ อุตสาหกรรม	รกร้างว่างเปล่า
<p>มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่เสียภาษี</p> <p>มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท 1 ล้านบาท : 100 บาท (3 ปีแรก ไม่เสียภาษี) ปีถัดไป 1 ล้านบาทขึ้นไป เริ่มเก็บทันที</p>	<p>มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่เสียภาษี</p> <p>มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท 1 ล้านบาท : 200 บาท หลัง 2 ปี ทุก 1 ล้านบาท : 200 บาท ที่อยู่อาศัยเช่า เจ้าของที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบ ตามสัญญาที่ตกลง</p>	<p>จัดเก็บอัตราขั้นต่ำ สูงสุดไม่เกิน 0.7 % ของราคาประเมิน</p> <p>แต่เรียกชำระตามเกณฑ์ที่กำหนด</p> <p>ลดหย่อนภาษี ได้ไม่เกิน 90 % ของราคาประเมิน</p>	<p>จัดเก็บอัตรา ตั้งแต่ 0.3 - 3.0 % ของราคาประเมิน และทุก 3 ปี ต้องเสียเพิ่ม 0.2 - 0.3 % ต่อเดือนไม่เกิน 27 ปี หรือจนกว่าจะมีการใช้ประโยชน์จากที่ดิน</p>



# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
กองคลัง

(ฝ่ายจัดเก็บรายได้)

องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยไผ่  
อำเภอแสวงหา จังหวัดอ่างทอง  
โทร. ๐-๓๕๘๗-๐๐๒๖ ต่อ ๑๐๒,๒๐๔  
โทรสาร ๐-๓๕๘๗-๐๐๒๖ ต่อ ๑๐๘