

# ประชาสัมพันธ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อุอยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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) ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
ประเภทกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) / ที่รกร้าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลักหลัก		หลักอื่น	
	เจ้าขอที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง	เจ้าขอสิ่งปลูกสร้าง		
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 10 ล้านบาท		> 5,000 = 0.7 %

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท เฉพาะบุคคลธรรมดา  
2. ยกเว้นภาษีร้อยละ 3 ปีแรก เฉพาะบุคคลธรรมดา

บรรเทาภาระภาษีผู้ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี  
ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ  
ปีที่ 2 - ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ  
ปีที่ 3 - ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ที่รกร้างกับภาษีเพิ่ม 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 หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

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

# ตัวอย่างการคำนวณ

### การคำนวณภาษี เกษตรกรรม

**นายเขียวมีที่ดินในเขต อปท. ก และ อปท. ข**

**เขต อปท. ก**  
 - 1 แปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท  
 - 2 แปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท  
 รวมมูลค่าที่ดิน 50 ล้านบาท

**เขต อปท. ข**  
 - 1 แปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท  
 - 2 แปลงที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท  
 - 3 แปลงที่ 3 มูลค่า 15 ล้านบาท  
 รวมมูลค่าที่ดิน 60 ล้านบาท

**สรุป** ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว เท่ากับ 2,000 บาท

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

**ที่อยู่อาศัย** = [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) ยกเว้น 50 ล้านบาท\*] โดยตั้งอยู่ในทะเบียนบ้าน

**พาณิชย์กรรม** = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**เกษตรกรรม\*** = [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) ยกเว้น 50 ล้านบาท\*] การมีเกษตรกรรม ยกเว้น 50 ล้านบาท/ไร่/เขต อบต.

**ภาระภาษีทั้งหมด** = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

**บ้านหลังเล็ก เป็นเจ้าของบ้านเลขที่ที่ดิน (มูลค่า 60 ล.บ.)**  
 - 0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาระภาษีรวม 3,000 บาท

**บ้านหลังเล็ก ปลูกบนที่ดินคนอื่น (มูลค่า 20 ล.บ.)**  
 - 0 - 10 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาระภาษีรวม 2,000 บาท

**บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 ล.บ.)**  
 - 0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาระภาษีรวม 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิดา บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

**ที่ดินบิดา**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน  
 2. บิดาและบุตรใช้ที่ดินอยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

### การคำนวณภาษี หองชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

**Freehold โฉนดรวมสิทธิ์**  
 บ้านหลังหลัก : มูลค่าห้องชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)  
 บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน**  
 (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี หองชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน



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

**ภาษีบ้านหลังอื่น :**  
 มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ :  
 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท  
 2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท  
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

**สัดส่วนที่อยู่อาศัย** = พื้นอาคารส่วนที่ใช้อาศัย / พื้นอาคารทั้งหมด  
**สัดส่วนทำการค้า** = พื้นอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นอาคารทั้งหมด

**ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :**  
 (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท\*)  
 ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**ภาษีส่วนที่ทำการค้า :**  
 (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนทำการค้า)) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

\* บ้านมือสองที่ผู้เช่าซื้อ  
 โฉนดชื่อผู้เช่าซื้อเป็นบ้าน

### 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  
 รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)  
 รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย คำนวณตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.  
 คิดเป็นสัดส่วน =  $30 \times 100 / 90 = 33\%$   
 $7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500$   
 $2,557,500 \times 0.3 / 100 = 7,672.50$  บาท
- ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. =  $60 \times 100 / 90 = 67\%$   
 $7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$  บาท  
 (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)