

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย

กองคลัง อบต.นิคมห้วยผึ้ง
อำเภอห้วยผึ้ง จังหวัดกาฬสินธุ์

โทร. 043-019957

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน หมายถึง พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือที่มีน้ำด้วย

สิ่งปลูกสร้าง หมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้าง อย่อย่างอื่น ที่บุคคล อาจเช่าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่ เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และ ให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเช่าอยู่อาศัยได้ หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

ห้องชุด หมายถึง ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออก หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ห้องชุดแล้ว และกำหนดให้ยกเลิ กกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษี บำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา 9 ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อยู่นั้นวันที่ 1 มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1) อปท.แจ้งประเมินภาษีภายในเดือน ก.พ.
- (2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเดือนภายในเดือนพฤษภาคมของปีเพื่อ ชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม **การคิดเบี้ยปรับ** ไม่มาชำระภายในเดือนเมษายน
 - (1) ไม่ชำระในกำหนด แต่ได้มาก่อนที่จะได้รับหนังสือ เสียเบี้ย ปรับร้อยละ ๑๐
 - (2) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเดือน และชำระภาษีในระยะเวลาที่ กำหนดในหนังสือแจ้งเดือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐
 - (3) ชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเดือน เสียเบี้ย ปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ
 - (4) เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเดือน เสนอผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งยึด อาศัย และขายทอดตลาดทรัพย์สิน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ **ที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓**

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ประเภทที่ดิน (ยกเว้นที่ดิน 0.15 %)	สิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นที่ดิน 0.3 %)		ที่ดินว่างเปล่า (ยกเว้นที่ดิน 1.2 %)
	พื้นที่	สิ่งปลูก	
0 - 75 - 0.05 %	0 - 25 - 0.05 %	0 - 40 - 0.05 %	0 - 50 - 0.05 %
> 75 - 0.05 - 0.07 %	> 25 - 0.05 - 0.07 %	> 40 - 0.05 - 0.07 %	> 50 - 0.05 - 0.07 %
> 100 - 0.07 - 0.09 %	> 300 - 0.07 - 0.09 %	> 100 - 0.07 - 0.09 %	> 100 - 0.07 - 0.09 %
> 200 - 0.09 - 0.10 %	> 500 - 0.09 - 0.10 %	> 200 - 0.09 - 0.10 %	> 200 - 0.09 - 0.10 %
> 300 - 0.10 - 0.15 %	> 1,000 - 0.10 - 0.15 %	> 300 - 0.10 - 0.15 %	> 300 - 0.10 - 0.15 %
> 500 - 0.15 %	> 2,000 - 0.15 %	> 500 - 0.15 %	> 500 - 0.15 %

บทกำหนดโทษ

- (1) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่ง ผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้อง ระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตาม มาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือ หนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่ง ผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้อง ระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูก สร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน หนึ่งหมื่นบาท
- (4) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตาม มาตรา ๖๒ หรือหลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่ บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (5) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่ เกินสองพันบาท

(6) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่ เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(7) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของ นิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่ บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำและละเว้นไม่สั่งการ หรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับ โทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(8) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๖ ให้ ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้

- เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใน สามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธี พิพิจารณาความอาญา

- ถ้าผู้กระทำความผิดยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระ เงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป

- ค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น **ตัวอย่างการคำนวณ**



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.
 บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.)
 ภาษีอากรส่วนที่ซื้อขาย 3,000 บาท

0 - 10 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.
 บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.)
 ภาษีอากรส่วนที่ซื้อขาย 2,000 บาท

0 - 50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.
 บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว (โฉนดที่ดิน 30 ตร.ม.)
 ภาษีอากรส่วนที่ซื้อขาย 13,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์พร้อมหลายประเภท (เช่น โรงจอดรถ ชั้นวางของ ฯลฯ)

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = $\frac{\text{พื้นที่อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด}}$
 สัดส่วนการค้า = $\frac{\text{พื้นที่ค้าขายหรือบริการอื่นที่ไม่ใช่อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด}}$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่ซื้อขาย) * (มูลค่าที่ดิน * สัดส่วนที่อยู่อาศัย) = ยกเว้น 50 ล้านบาท*
 (มูลค่าอาคารส่วนที่ค้าขาย) * (มูลค่าที่ดิน * สัดส่วนการค้า) * 3%

ภาษีส่วนที่ค้าขาย : อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
 (มูลค่าอาคารส่วนที่ค้าขาย) * (มูลค่าที่ดิน * สัดส่วนการค้า) * 3% อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ค้าขาย

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านสองชั้นที่ 1 บ้านสองชั้นที่ 2 บ้านสองชั้นที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่บนที่ดินของบิดา

บิดา : (มูลค่าที่ดิน) * 3% ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : (มูลค่าบ้าน) * 3% ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : (มูลค่าบ้าน) * 3% ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : (มูลค่าบ้าน) * 3% ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 ปลูกใหม่โดยบิดา
 2. บ้านสองชั้นที่ 1 และ 2 ปลูกใหม่โดยบุตรคนโตและคนรองตามลำดับ

การคำนวณภาษี ห้างชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด

Freehold โฉนดที่ดิน
 บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้างชุด) * 3% ยกเว้น 50 ล้านบาท * 3% อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
 บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด * 3% อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่ากับที่ดิน
 (มูลค่าที่ดิน * มูลค่าอาคารทั้งหมด) * 3% อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้างชุด) * 3% ยกเว้น 50 ล้านบาท * 3% อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : (มูลค่าห้างชุด) * 3% อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้างชุดนี้ ปลูกใหม่โดยเจ้าของบ้านยกเว้นภาษีเงินได้ 50 ล้านบาท
 2. ห้างชุดนี้ เจ้าของมีที่ดินปลูกบ้านเป็นบ้านเดี่ยว 50 ตารางวา

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000 บาท
 รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท
- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน 45,000 บาท รวมราคาส่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน
- ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times \frac{100}{90} = 33\%$
- $7,750,000 \times \frac{33}{100} = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$ บาท
- 2 ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times \frac{100}{90} = 67\%$
- $7,750,000 \times \frac{67}{100} = 5,192,500$ (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)