

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ข้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกรัฐธรรมนูญที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

### ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑).อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒).ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓).ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔).อปท.มีหนังสือแจ้งเดือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเดือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเดือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕).ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเดือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเดือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖).ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งถูกหนักภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗).ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเดือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ที่ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ  
ที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราส่วนเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
ประเภททรัพย์สิน (อัตราส่วน 0.1%)	ผู้เช่าใช้ (อัตราส่วน 0.5%)		พาณิชย์ (อัตราส่วน 2.2%)	
	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง
0 - 75 - 0.03 %	0 - 25 - 0.03 %	0 - 40 - 0.03 %	0 - 30 - 0.02 %	0 - 50 - 0.1 %
> 75 - 100 - 0.03 %	> 25 - 30 - 0.03 %	> 40 - 65 - 0.03 %	> 30 - 75 - 0.03 %	> 50 - 200 - 0.1 %
> 100 - 300 - 0.03 %	> 30 - 50 - 0.1 %	> 65 - 90 - 0.05 %	> 75 - 100 - 0.05 %	> 200 - 1,000 - 0.1 %
> 300 - 1,000 - 0.03 %	> 50 - 100 - 0.1 %	> 90 - 0.1 %	> 100 - 0.1 %	> 1,000 - 5,000 - 0.1 %
> 1,000 - 0.1 %	> 100 - 0.1 %	> 100 - 0.1 %	> 1,000 - 5,000 - 0.1 %	> 5,000 - 0.1 %

### บทกำหนดโทษ

- (๑).ผู้迟ช้าขบวนการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๒๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๒๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓).ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔).ผู้迟ช้าตรวจหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๒๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมแซม หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗).ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- (๘).ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๖ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้อถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเป็นคำปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น



### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

๐ - ๕๐ ตร.ม. ๐.๐๐ บาท  
 ๕๐ - ๕๐ ตร.ม. ๐.๐๐ บาท

๐ - ๕๐ ตร.ม. ๐.๐๐ บาท  
 ๕๐ - ๕๐ ตร.ม. ๐.๐๐ บาท

๐ - ๕๐ ตร.ม. ๐.๐๐ บาท  
 ๕๐ - ๕๐ ตร.ม. ๐.๐๐ บาท

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านแฝดประเภทที่ 1 บ้านแฝดประเภทที่ 2 บ้านแฝดประเภทที่ 3

การประเมินภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกสร้างในพื้นที่เดียวกัน:

บ้านเดี่ยว: ๑ หลัง = ๑๐ ไร่  
 บ้านแฝดประเภทที่ 1: ๑ หลัง = ๑๐ ไร่  
 บ้านแฝดประเภทที่ 2: ๑ หลัง = ๑๐ ไร่  
 บ้านแฝดประเภทที่ 3: ๑ หลัง = ๑๐ ไร่

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

การประเมินภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold townhouse  
 บ้านแฝดสองชั้น: (มูลค่าห้องชุด = ๓๐ ล้านบาท) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุด)  
 บ้านแฝดชั้นบน: มูลค่าห้องชุด \* อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุด)  
 Leasehold ยารอขาย: บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/ทาวน์โฮม  
 (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุด)

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การประเมินภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา

ภาษีบ้านสองชั้น:  
 [ มูลค่าห้องชุด = ๓๐ ล้านบาท ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุด)

ภาษีบ้านสองชั้น:  
 มูลค่าห้องชุด \* อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุด)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านสองชั้น + ภาษีบ้านสองชั้น

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การประเมินภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท

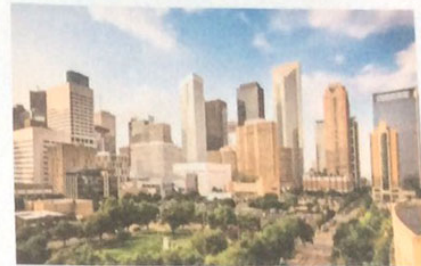
การประเมินมูลค่าของที่ดิน:  
 มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด = ๓๐ ล้านบาท

การประเมินมูลค่าของห้องชุด:  
 มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด = ๓๐ ล้านบาท

การประเมินมูลค่าของบ้าน:  
 มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด = ๓๐ ล้านบาท

การประเมินมูลค่าของที่ดิน = ๓๐ ล้านบาท

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว. ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท
- รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ บาท
- สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๔๐ ตร.ม. ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย จำนวนตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X ๑๐๐/๔๐ = ๓๓%

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

๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๑๐ ตร.ม. = ๒๐ X ๑๐๐/๔๐ = ๒๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๒๗/๑๐๐ = ๕,๑๓๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

โดย  
 กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้  
 เทศบาลตำบลห้วยกระบอก  
 อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี

โทร. ๐๓๒-๒๙๑๓๗๙  
 โทรสาร ๐๓๒-๒๙๑๓๗๙