

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : เป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้แทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบันเนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๕ และพระราชบัญญัติ ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๖๘ เป็นกฎหมายที่ใช้มานานและไม่มีการปรับปรุงให้มีความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปจึงทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษี บรุงท้องที่ มีข้อ กัดเกี่ยวกับฐานภาษีอัตราก้าวหน้าและการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสภาวการณ์ปัจจุบัน

หลักการสำคัญของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ

- * การจัดเก็บภาษีจะคำนวณจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น
- * กำหนดอัตราก้าวหน้าเป็นแบบก้าวหน้าตามมาตรฐานมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- * การเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษี โดยการเชื่อมโยงข้อมูลและสิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าด้วยกัน

หน่วยงานผู้มีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษี

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท.อื่นที่กฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. **ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

หน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือท ำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ช ำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)

- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระแจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

เกณฑ์กรรม (อัตราฐาน 0.15 %)	ที่ดิน (อัตรา 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อัตราฐาน 1.2 %)
	พื้นที่เกษตร (อัตราสิ่งปลูกสร้าง)	พื้นที่อื่น (อัตราสิ่งปลูกสร้าง)	พื้นที่อื่น	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.05 %	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 %	> 1,000 = 0.1 %	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		> 100 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %	> 5,000 = 0.7 %

หมายเหตุ: 1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน 3. ภาษีบำรุงท้องที่

บทกำหนดโทษ: 1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: 1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน 3. ภาษีบำรุงท้องที่

อัตราก้าวหน้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ที่ดิน ๓ ปีติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

บทกำหนดโทษ

- (๑) ผู้ได้ขีดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒) ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔) ผู้ได้ขีดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือท ำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมแซม หรือโอนไปให้แก่ บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ

- (๕) ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีหรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการหรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นหรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิดผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวันให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบหรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ม. ส่วนเกิน 10 ส.ม.

บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (มูลค่า < 60 ส.ม.)

บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (มูลค่า < 20 ส.ม.)

บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (มูลค่า < 60 ส.ม.)

การประเมินรวม 3,000 บาท

การประเมินรวม 2,000 บาท

การประเมินรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์รวมหลายประเภท ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ ชั้นหรืออาคาร

ห้องอยู่อาศัย

ร้านค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย - พื้นี่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย พื้นี่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนที่การค้า - พื้นี่อาคารส่วนที่ใช้การค้า พื้นี่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าที่ดิน + สัดส่วนที่อยู่อาศัย) × ยกเว้น 50 ล้านบาท

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่การค้า : (มูลค่าที่ดิน + สัดส่วนที่การค้า) × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่การค้า

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ที่ดินในที่ดินของบิดา

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านเดี่ยว 1 หลังต่อที่ดิน 1 แปลง
2. อัตราภาษีที่ดินที่ผู้เช่าเป็นบ้านเช่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 1.5 เท่าของอัตราปกติ

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท
รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ บาท
- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท

รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ บาท
รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.

คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100 / 90 = 33\%$

$7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500 \times 0.3 / 100$

จะต้องเสียภาษี = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.

$60 \times 100 / 90 = 67\%$

$7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$

(มูลค่าไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



การคำนวณภาษี ห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด) × ยกเว้น 50 ล้านบาท × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : (มูลค่าห้องชุด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ค่าสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด) × ยกเว้น 50 ล้านบาท

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : (มูลค่าห้องชุด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่อเป็นเจ้าของบ้านจะมีที่ประเมิน 10 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่อผู้เช่าจะเป็นบ้านเช่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 1.5 เท่าของอัตราปกติ

ภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

งานจัดเก็บและพัฒนารายได้
กองคลัง เทศบาลตำบลนาอ้อ
อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย

โทร. 0๔๒ - ๘๓๔๕๓๐