

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

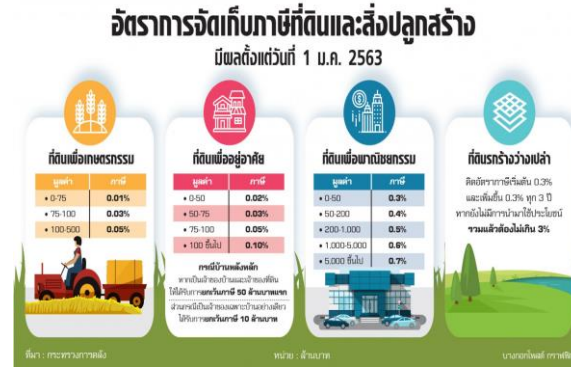
- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑)อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒)ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓)ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔)อปท.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



บทกำหนดโทษ

- (๑)ผู้ใดขาดช่วงการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา 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)ผู้ใดขาดช่วงหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมรั้น 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 ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ





เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
เทศบาลตำบลตำบลแพรศรีราชา
อำเภอศรีนครินทร์ จังหวัดชัยนาท

ติดต่อสอบถาม โทร. ๐๕๖-๔๘๑๒๕๔
ต่อ งานจัดเก็บรายได้

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย / พื้นอาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นอาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนทำการค้า)] x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว. ภาระภาษีรวม 3,000 บาท

บ้านหลังเล็ก เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า 60 ส.ว.) ไม่เกิน 10 ส.ว. เสียภาษี 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท

0 - 10 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว. ภาระภาษีรวม 2,000 บาท

บ้านหลังเล็ก มีลูกหลานเป็นกรรมกร (มูลค่า 20 ส.ว.) ไม่เกิน 10 ส.ว. เสียภาษี 0.02% ภาระภาษี 2,000 บาท

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว. ภาระภาษีรวม 13,000 บาท

บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 ส.ว.) เสียภาษี 0.02% ภาระภาษี 10,000 บาท เสียภาษี 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านนอร์ดคันที่ 1 บ้านนอร์ดคันที่ 2 บ้านนอร์ดคันที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านถึง 3 หลังถือกรรมกรบ้านละหลัง
2. บิดาจะปลูกบ้านอยู่คนเดียวเป็นบ้านหลักและถือกรรมกรในบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีที่อยู่เป็นบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีที่อยู่เป็นบ้านเสียภาษีรับบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

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
รวมราคาสีงปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท
(ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.

คิดเป็นสัดส่วน = $(30 \times 100) \div 90 = 33\%$

$(7,750,000 \times 33) \div 100 = 2,557,500 \times 0.3 \div 100$
= ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.

= $(60 \times 100) \div 90 = 67\%$

$(7,750,000 \times 67) \div 100 = ๕,๑๙๒,๕๐๐$
(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

