

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกรอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ของชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกรากฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ประเภทที่ดิน (อัตราส่วน 0.15 %)	สิ่งปลูกสร้าง (อัตราส่วน 0.5 %)		พาณิชยกรรม (อัตราส่วน 1.2 %)
	อสังหาริมทรัพย์ (อัตราส่วน 0.5 %)	สิ่งปลูกสร้าง (อัตราส่วน 0.5 %)	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.01 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 300 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.03 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 300 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 200 - 5,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	> 1,000 = 0.1 %	> 90 = 0.1 %	> 5,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		> 300 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %

## 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 หรือทาลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมรั้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
  - (๖)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
  - (๗)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
  - (๘)ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น
- ตัวอย่างการคำนวณ**





**การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย**

0 - 50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (ไม่เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (ไม่เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

**การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท**

การแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (ไม่เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (ไม่เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

**การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน**

บ้านเดี่ยว บ้านประเภทที่ 1 บ้านประเภทที่ 2 บ้านประเภทที่ 3

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (ไม่เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (ไม่เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

**การคำนวณภาษี ห้างชุด**

Freehold โฉนดกรรมสิทธิ์

บ้านหลังเล็ก (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (ไม่เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (ไม่เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

**การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง**

การแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

บ้านหลังเล็ก (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (ไม่เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (ไม่เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Freehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

บ้านหลังเล็ก (Leasehold) ภาษีที่ดิน 0.01% (เกิน 50 ตร.ม.)

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 รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน

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

$$7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672,500 \text{ บาท}$$

๒ ชั้นบนใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X 100/๙๐ = ๖๗%

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

(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้  
เทศบาลตำบลท่าสุต  
ตำบลท่าสุต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย  
โทร. ๐-๕๓๗๘-๗๑๐๑ ต่อ ๓๐๔  
โทรสาร ๐-๕๓๗๘-๗๔๘๓

