

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
ภวณกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)		พาณิชยกรรม (อื่น ๆ) /ที่ว่าง (อัตราเพดาน 1.2 %)	
	หลังหลัก	หลังอื่น	หลังหลัก	หลังอื่น
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	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 %				> 5,000 = 0.7 %

1. ส่วนในครัวเรือนภาษี 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 2. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 3. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 4. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 5. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ)

1. ส่วนในครัวเรือนภาษี 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 2. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 3. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 4. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 5. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ)

1. ส่วนในครัวเรือนภาษี 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 2. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 3. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 4. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ) 5. ส่วนในเชิงพาณิชย์ 50 % (ยกเว้นกรณีเช่าซื้อ)

## 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 ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

## ตัวอย่างการคำนวณ



ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า 60 ล้านบาท) → ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

บ้านหลังอื่น (มูลค่า 20 ล้านบาท) → ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

บ้านหลังอื่น 1 (มูลค่า 60 ล้านบาท) → ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

การภาษีรวม 3,000 บาท

การภาษีรวม 2,000 บาท

การภาษีรวม 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

ที่อยู่อาศัย + ร้านค้า

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นอยู่กับอยู่อาศัย ซึ่งนำใช้การค่า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่ยอดรวมที่ใช้อยู่อาศัย / พื้นที่ยอดรวมทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่ยอดรวมที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่ยอดรวมทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย) × สัดส่วนที่อยู่อาศัย × ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า) × สัดส่วนทำการค้า × ยกเว้น 50 ล้านบาท

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย) × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านน็อคดาวน์ที่ 1 บ้านน็อคดาวน์ที่ 2 บ้านน็อคดาวน์ที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านละ 3 หลังติดกันในบ้านเดียวกัน  
2. กรมสรรพากรมีสิทธิพิจารณาจัดเป็นบ้านเดี่ยวบ้านหลังอื่น

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

Freehold Townhouse

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

บ้านหลังอื่น : (มูลค่าห้องชุด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด) × ยกเว้น 50 ล้านบาท

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : (มูลค่าห้องชุด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีที่อยู่ของตนเองในบ้านละไม่เกิน 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีที่อยู่ของตนเองในบ้านเดียวกันนับเป็นบ้านหลังอื่น

**การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

- 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 ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%

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

๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย

กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้  
เทศบาลตำบลหัวใหญ่  
อำเภอหัวใหญ่ จังหวัดมุกดาหาร  
โทร. ๐-๔๒๖๙-๙๒๗๗  
โทรสาร ๐-๔๒๖๙-๙๑๔๙