

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อุบัติภัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ 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. ระยะเวลาใน หนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕).ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน 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 ๔ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

ประเภทที่ดิน (อัตราภาษี 0.15 %)	สิ่งปลูกสร้าง (อัตราภาษี 0.3 %)			ที่ดินรกร้างว่างเปล่า (อัตราภาษี 1.2 %)
	พาณิชย์ (อัตราภาษี 0.05 %)	เกษตร (อัตราภาษี 0.05 %)	อื่น (อัตราภาษี 0.05 %)	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 300 = 0.03 %	> 25 - 30 = 0.05 %	> 40 - 45 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 300 - 500 = 0.05 %	> 30 = 0.1 %	> 45 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม 10 ปีแรก	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 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 หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๕).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗).ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘).ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

**ตัวอย่างการคำนวณ**



ตัวอย่างการคำนวณ

**การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน**

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บ้านชุดแรก 1 : ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท)

บ้านชุดแรก 2 : ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท)

บ้านชุดแรก 3 : ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท)

หมายเหตุ : 1. บ้านเดี่ยว ๑ หลังต่อที่ดิน ๑ แปลง  
2. บ้านชุดแรก ๑ หลังต่อที่ดิน ๑ แปลง (รวมบ้านเดี่ยวและบ้านชุดแรก)

**การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องใช้เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [ มูลค่าห้องชุด \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : [ มูลค่าห้องชุด \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุด ๑ ห้องต่อผู้เป็นเจ้าของ ๑ ท่าน  
2. ห้องชุด ๑ ห้องต่อผู้เป็นเจ้าของ ๑ ท่าน (รวมบ้านเดี่ยวและบ้านชุดแรก)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

**การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องใช้เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [ มูลค่าห้องชุด \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : [ มูลค่าห้องชุด \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุด ๑ ห้องต่อผู้เป็นเจ้าของ ๑ ท่าน  
2. ห้องชุด ๑ ห้องต่อผู้เป็นเจ้าของ ๑ ท่าน (รวมบ้านเดี่ยวและบ้านชุดแรก)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

**การคำนวณภาษี ห้องชุด**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์  
บ้านหลังหลัก : [ มูลค่าห้องชุด \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)  
บ้านหลังอื่น : [ มูลค่าห้องชุด \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ฝากสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน  
มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่ดินอยู่อาศัย : [ มูลค่าที่ดินอยู่อาศัย \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ที่ดินเกษตรกรรม : [ มูลค่าที่ดินเกษตรกรรม \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ดินเกษตรกรรม)

ที่ดินพาณิชยกรรม : [ มูลค่าที่ดินพาณิชยกรรม \* ๕๐% (๕๐ ล้านบาท) ] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ดินพาณิชยกรรม)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม**

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



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 รวมราคาสีสิ่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน =

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

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

$$7,672.50 \text{ บาท}$$

๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. =

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

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

(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

โดย  
งานจัดเก็บรายได้  
กองคลัง  
องค์การบริหารส่วนตำบลบางมัญ  
อำเภอเมืองสิงห์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี

โทร. ๐๓๖-๘๑๓๖๒๖  
โทรสาร ๐๓๖-๘๑๓๖๒๘