

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
 - ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1).อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2).ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓).ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.(เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔).อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษี หลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕).ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
 - (๖).ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

(7).ยึด อาศัย เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

เกณฑ์ประเมิน (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)		พาณิชยกรรม (อื่นๆ) / ที่ว่าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลังหลัก (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %		> 90 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		> 100 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %

เกณฑ์มูลค่าฐานภาษี
 1. มูลค่าฐานภาษี
 2. มูลค่าฐานภาษี
 3. มูลค่าฐานภาษี

บรรณาการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3 ปี
 ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีเดิม
 ปีที่ 2 - ภาษีเดิม + 50 % ของจำนวนภาษีเดิม
 ปีที่ 3 - ภาษีเดิม + 75 % ของจำนวนภาษีเดิม

สิ่งปลูกสร้างเกินพื้นที่ 0.3 %
 ทุก 3 ปี รวมไม่เกิน 3%

บทกำหนดโทษ

- (1).ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3).ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (4).ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทลาย ย้ายไปเสีย ซอนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(5).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๔๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(6).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(7).ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(8).ความผิดตามมาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕ หรือมาตรา ๔๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ





เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000 บาท รวม
ราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท

- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน
45,000 บาท รวมราคาส่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยัง
ไม่ได้หักค่าเสื่อม) รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000
บาท ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย คำนวณ
ตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = 30
X 100/90 = 33%

$7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 =$
 $7,672.50$ บาท

2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times 100/90 =$
 67%

$7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$ (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับ
ยกเว้น)

โดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลวังทอง
อำเภอบ้านเขว้า จังหวัดชัยภูมิ
โทร. 044-056233
091-7757892