

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมิใช่เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

| เกณฑ์กรรม (อัตราเพดาน 0.15 %) | ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %) |                     | พาณิชย์กรรม (สิ่งปลูกสร้าง) (อัตราเพดาน 1.2 %) |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
|                               | หลังหลัก                        | หลังอื่น            |  |
| 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 %                    | > 75 - 100 = 0.05 % | > 1,000 - 5,000 = 0.6 %                        |
| > 1,000 = 0.1 %               | > 100 = 0.1 %                   | > 100 = 0.1 %       | > 5,000 = 0.7 %                                |

1. ส่วนผู้เช่าฐานภาษี 50 ล้านบาทต่อปี  
2. ส่วนผู้เช่าฐานภาษี 50 ล้านบาทต่อปี  
3. ส่วนผู้เช่าฐานภาษี 50 ล้านบาทต่อปี

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

สิ่งปลูกสร้างในเขตเมือง 0.3 %  
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

## 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 ซ่อนเร้น 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



### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส. ส่วนเกิน 10 ส.

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านคนเดียว (มูลค่า 60 ส.)

บ้านหลังที่ 2 เป็นเจ้าของบ้านคนเดียว (มูลค่า 20 ส.)

บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 ส.)

การภาษีรวม 3,000 บาท

การภาษีรวม 2,000 บาท

การภาษีรวม 13,000 บาท

เปลี่ยนอัตรา 0.02% ภาษีรวม 3,000 บาท

เปลี่ยนอัตรา 0.02% ภาษีรวม 3,000 บาท

เปลี่ยนอัตรา 0.02% ภาษีรวม 3,000 บาท

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ขึ้นบนอยู่อาศัย ขึ้นห้างอาคารค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่ยอดรวมที่ใช้ที่อยู่อาศัย / พื้นที่ยอดรวมทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่ยอดรวมที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่ยอดรวมทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + มูลค่าที่ดิน \* สัดส่วนที่อยู่อาศัย) \* ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน \* สัดส่วนทำการค้า) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านนวดครั้งที่ 1 บ้านนวดครั้งที่ 2 บ้านนวดครั้งที่ 3

ที่ดินเดี่ยว

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บิดาถึง 3 หลังมีที่ดินบ้านคนเดียว  
2. Same-sex ใช้สิทธิลดหย่อนภาษีได้สูงสุด 10 ล้านบาท

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold Townhouse

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่คนเดียวจะยกเว้นบ้านละไม่เกิน 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

การภาษีทั้งหมด = 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 รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย 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 ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%
- ๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

โดย  
กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้  
เทศบาลตำบลหนองขาว  
อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี

โทร. ๐๓๔-๕๘๖๒๐๘ ต่อ ๒๐  
โทรสาร ๐๓๔-๕๘๖๒๐๘ ต่อ ๑๘