

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง อปท. ศรีสุข และ อปท. อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ.อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียนอาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้าง) อย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้หรือใช้เป็น ที่เก็บสินค้าหรือ ประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วเช่น คอนโด/อาคารชุด)อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และ กำหนดให้ยกเลิ กฎหมายที่เกี่ยวข้องนี้ พรบ.ภาษีโรงเรียนและที่ดิน พรบ. ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- 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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖).ครบกำหนด๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษี ค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗).ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	พาณิชย์กรรม (อื่นๆ)	ที่ว่างเปล่า
อัตราส่วน 0.2%	อัตราส่วน 0.5%	อัตราส่วน 2.0%	อัตราส่วน 5.0%
มูลค่าที่ดิน	มูลค่า	มูลค่าที่ดิน	ที่ดินที่ว่างเปล่า
≤ 50 ลบ.	≤ 50 ลบ.	≤ 20 ลบ.	ที่ดินที่ว่างเปล่า
> 50-100 ลบ.	> 50-100 ลบ.	> 20-50 ลบ.	มีสิ่งไว้ว่างเปล่า
> 100 ลบ.	> 100 ลบ.	> 50-100 ลบ.	ปีที่ 1 - 3 1%
		> 100-1,000 ลบ.	ปีที่ 4 - 6 2%
		> 1,000-3,000 ลบ.	ปีที่ 7 ขึ้นไป 3%
		> 3,000 ลบ.	

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	ที่ว่างเปล่า	พาณิชย์กรรม
อัตราส่วน 0.15%	อัตราส่วน 1.2%	อัตราส่วน 1.2%	อัตราส่วน 2%
มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)
0-75	0-50	0-50	0-50
75-100	50-100	50-200	50-200
100-500	100-500	200-1,000	200-1,000
500-1,000	1,000 ขึ้นไป	1,000-5,000	1,000-5,000
1,000 ขึ้นไป		5,000 ขึ้นไป	5,000 ขึ้นไป
0.01	0.02	0.3	0.4
0.05	0.05	0.4	0.5
0.07	0.1	0.6	0.6
0.1		0.7	0.7

บทกำหนดโทษ

- (๑).ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตาม มาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือ เจ้าหน้าที่ซึ่ง ผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตาม มาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือ หนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่น หรือ เจ้าหน้าที่

ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมาย ตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้อง ระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๓).ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูก สร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน หนึ่งหมื่นบาท

(๔).ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตาม มาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่ บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรือ อายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่ เกินสองพันบาท

(๖).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมา แสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับ ไม่ เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗).ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของ นิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติ บุคคลนั้นหรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการ หรือ กระ ทำการและละเว้นไม่สั่งการ หรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้ นิติบุคคลนั้นกระทำความผิดผู้กระทำความผิดนั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

(๘).ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบ ได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใน สามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณา ความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอม แล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงิน ค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตาม พระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดให้ตกเป็น รายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ



การคำนวณภาระภาษีที่ต้องเสียในแต่ละปีแบ่งเป็น 3 กรณีดังนี้

- 1.กรณีที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี
โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน
- 2.กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี
โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา
- 3.กรณีห้องชุด ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี
โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

* โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินกำหนด
Info : สำนักงานปฏิบัติการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... (ฉบับ สข. ต้นฉบับ)

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
รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐.- บาท
ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ, ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100 / 90 = 33\%$
 $7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500$
อัตราภาษี ต่อปี = ๐.๓๐ %
คำนวณ = $2,557,500 \times 0.3 / 100 = 7,672.50$ บาท
๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = $60 \times 100 / 90 = 67\%$
 $7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



เอกสารแนะนำ

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. ๒๕๖๒



โดย
กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลศรีสุข
อำเภอสำโรงทาบ จังหวัดสุรินทร์
โทร. ๐๔๔-๑๕๑๖๐๙

