

(7) ยึดอายุดี เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขา และพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบกรอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพ ที่อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกรากฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรียนและที่ดิน 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 (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกณฑ์กรรม (อัตราเทศน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเทศน 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อื่น ๆ) / ที่สร้าง (อัตราเทศน 1.2 %)
	หลังหลัก (เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)	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 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		> 5,000 = 0.7 %

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท เฉพาะเขตเทศบาล
2. ยกเว้นมูลค่าที่ดิน 3 ปี เฉพาะเขตเทศบาล

บรรณาการภาษีผู้ถือเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี
ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ
ปีที่ 2 - ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ
ปีที่ 3 - ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ที่กว้างมากขึ้นเพิ่ม 0.3 %
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

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

บทกำหนดโทษ

- (1) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตาม มาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตาม มาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตาม มาตรา ๒๘ หรือของพนักงานประเมินตาม มาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตาม มาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

- (3) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ใน มาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (4) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตาม มาตรา ๖๒ หรือทลาย ย้ายไปเสีย ซอนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (5) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษีตาม มาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (6) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือหาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (7) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- (8) ความผิดตาม มาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือ มาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม

นายเชอวตต้นในเขต อบก. ก และ อบก. ข

สรุป ภาษีรวมทั้ง 2 เขต อบก. ของนายเชอวตเท่ากับ 2,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านหลังเล็ก เป็นบ้านเดี่ยวขนาด 60 ไร่ (มูลค่า 60 ล้านบาท)

บ้านหลังเล็ก บ้านรวมที่ดินขนาด 20 ไร่ (มูลค่า 20 ล้านบาท)

บ้านเดี่ยว ไร่ (มูลค่า 60 ล้านบาท)

สรุป ภาษีรวม 3,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิดา บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

ที่ดินบิดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านคือ 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรที่ใช้ที่ดินคือที่ดินเดียวกันและใช้ชื่อผู้จดทะเบียนเป็นบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด ยกเว้น 50 ล้านบาท]

อัตรามาชี (อัตรามาชีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด อัตรามาชี (อัตรามาชีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีทะเบียนบ้านแล้วได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีทะเบียนบ้านแล้วมีสิทธิเป็นบ้านหลังอื่น

ภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ขึ้นบนอยู่อาศัย ขึ้นต่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นอาคารส่วนที่อยู่อาศัย / พื้นอาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นอาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : [มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท]

อัตรามาชี (อัตรามาชีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนทำการค้า : [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนทำการค้า)]

อัตรามาชี (อัตรามาชีอื่น ๆ)

ภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท]

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด]



คู่มือแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดย
กองคลัง งานจัดพัฒนาและเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลโพหนอง
อำเภอโพธิ์ตาก จังหวัดหนองคาย

โทร. 042-483-033

