

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้าน อาคาร ที่ครอบครอง โดยมือถาวรครอบครองส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบาล อบต. กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เป็นหน่วยงานรับผิดชอบการจัดเก็บ

## อัตราภาษี

อัตราภาษีจะคำนวณการใช้ประโยชน์ ซึ่งอัตราสูงสุดที่เป็นไปได้ อยู่ที่ปีละ 3% ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## ผู้เสียภาษี

เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ โดยจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นคนละคนกัน ก็ให้เจ้าของที่ดินเสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าที่ดิน ส่วนเจ้าของสิ่งปลูกสร้างก็เสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

## ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี

โดยทั่วไป ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะต้องเสียภาษีโดยใช้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการคำนวณภาษี โดยแยกตามรายการดังนี้

1. ที่ดิน – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
2. สิ่งปลูกสร้าง – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
3. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นชุด (คอนโด) – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะคิดภาษีเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ไม่คิดจากทรัพย์สินอื่นๆ เช่น ถ้าเป็นโรงงานก็นำเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาคำนวณภาษีโดยไม่รวมเครื่องจักรหรืออุปกรณ์ต่างๆ

# วิธีคำนวณภาษี

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะใช้คำนวณแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละชั้น โดยใช้สูตรเบื้องต้นคือ

$$\text{มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง} - \text{มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น} = \text{มูลค่าของฐานภาษี}$$

$$\text{มูลค่าของฐานภาษี} \times \text{อัตราภาษี} = \text{ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง}$$

## การหักภาษีของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น

1. ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 50 ล้านบาท
2. ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้นได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 50 ล้านบาท
3. บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้นได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 10 ล้านบาท

## วิธีการเสียภาษี

วิธีประเมินโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ประเมินให้ และจะส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือน ก.พ. ของแต่ละปี และต้องชำระภาษีภายใน 30 เม.ย. ของปีนั้น



# อัตราภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างกำหนดอัตราภาษีจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์และผู้เสียภาษี ทั้งนี้อัตราภาษีจะใช้คำนวณแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละชั้น

หากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ภาษีจะคำนวณตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท

## เกษตรกรรม (อัตราเพดาน 0.15%)

มูลค่า(ล้านบาท)	อัตราเก็บ(%)
0 - 75	0.01
>75 - 100	0.03
>100 - 500	0.05
>500 - 1,000	0.07
>1,000 ขึ้นไป	0.1

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท เฉพาะบุคคลธรรมดา
2. ยกเว้นภาษีทั้งหมด 3 ปีแรกเฉพาะบุคคลธรรมดา

## ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)

หลังหลัก		หลังอื่น
เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง	เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง	
0-25 = 0.03%	0 - 40 = 0.02%	0 - 50 = 0.02%
>25 - 50 = 0.05%	>40 - 65 = 0.03%	>50 - 75 = 0.03%
>50 = 0.1%	>65 - 90 = 0.05%	>75 - 100 = 0.05%
	>90 = 0.1%	> 100 = 0.1%
ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท	

## พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) / ที่รกร้าง

(อัตราเพดาน 1.2 %)

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากำไร (%)
0 – 50	0.3 %
>50 – 200	0.4 %
>200 – 1,000	0.5 %
>1,000 – 5,000	0.6 %
>5,000	0.7 %

ที่รกร้างเก็บภาษีเพิ่ม 0.3 % ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

บรรเทาภาระภาษีแก่ผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี

ปีที่ 1 = ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 2 = ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 3 = ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

### บทลงโทษ

**เบี้ยปรับ** คือ ค่าปรับที่เกิดจากการชำระภาษีไม่ครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งแบ่งกรณีได้ดังนี้

1. ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด และได้รับหนังสือแจ้งเตือน  
- เสียเบี้ยปรับ 40 % ของจำนวนภาษีค้างชำระ
2. ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีตามเวลาที่แจ้งไว้ตามหนังสือแจ้งเตือน  
- เสียเบี้ยปรับ 20% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
3. ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน  
- เสียเบี้ยปรับ 10% ของจำนวนภาษีค้างชำระ

## เงินเพิ่ม

คือ ดอกเบี้ยที่เกิดจากการชำระภาษีล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด โดยจะคิดในอัตรา 1% ต่อเดือน (เศษของเดือนของเงินปัดเป็น 1 เดือน) ของเงินภาษีที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น โดยเริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่ชำระภาษี

## การอุทธรณ์

ในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีสามารถยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี



ที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง

# เอกสารประชาสัมพันธ์ การชำระภาษี



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จัดทำโดย  
งานจัดเก็บรายได้  
องค์การบริหารส่วนตำบลแก่งเสี้ยน  
โทร.034-510797