

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## บทกำหนดโทษ

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ.

โดย อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อุบัติภัย หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) ภาษีที่ อปท. จัดเก็บได้ให้ถือเป็นรายได้ของ อปท. นั้น และกำหนดให้ยกเลิกรายได้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

### ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1) อปท. แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (3) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
- (4) อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)
- (5) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20)
- (6) ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (7) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน



**ที่อยู่อาศัย**

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0.02
50 - 75	0.03
75 - 100	0.05
100 ขึ้นไป	0.1

**การภาษี บ้านหลังหลัก**

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0
50 ขึ้นไป	0.02

\* เพดานอัตราจัดเก็บ **0.3%**  
บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน **ได้ยกเว้น 50 ล้านบาท**

เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว) สำหรับบุคคลธรรมดา **ได้ยกเว้น 10 ล้านบาท**



**เกษตรกรรม**

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

**การภาษี บุคคลธรรมดา**

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0
50 ขึ้นไป	0.01

โดยยกเว้นภาษี **3 ปีแรก** สำหรับบุคคลธรรมดา  
\* เพดานอัตราจัดเก็บ **0.15%**



**ที่ดินรกร้างว่างเปล่า**

\* เพดานอัตราจัดเก็บ **1.2%**

ไม่ใช้ประโยชน์จากที่ดินติดต่อกัน 3 ปี **เก็บ 0.3% ในปีที่ 4 และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุกๆ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3%**



**พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม**

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

**การภาษี**

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (บาท)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000

\* เพดานอัตราจัดเก็บ **1.2%**

**บรรเทาภาระภาษีผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี**

ปีที่ 1 : ภาษีเดิม + 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 2 : ภาษีปีที่ 1 + 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 3 : ภาษีปีที่ 2 + 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

- (1) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา 28 หรือมาตรา 29 หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (3) หรือ (4) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา 29 หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา 45 หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (1) หรือ (2) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 33 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (4) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา 62 หรือทลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (5) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา 80 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (6) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (7) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการ และละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- (8) ความผิดตามมาตรา 83 มาตรา 84 มาตรา 85 หรือมาตรา 87 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปจนกว่าค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น



**ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน**

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว. ราคาประเมิน 74,000 บาท  
 รวมราคาประเมินของที่ดิน (50X 74,000 = 3,700,000 บาท)

**- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น**

ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน 45,000 บาท  
 รวมราคาส่งปลูกสร้าง (90X 45,000 = 4,050,000 บาท) (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)  
 รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

**ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ, 2 ชั้นบน ใช้อู่อาศัย**  
**คำนวณตามสัดส่วน**

- ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน  
 $= (30 \times 100) / 90 = 33\%$   
 $7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500 \times 0.3 / 100 = 7,672.50$  บาท
- 2 ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม.  
 $= 60 \times 100 / 90 = 67\%$   
 $7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$   
**\*\* (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)**



# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย

องค์การบริหารส่วนตำบลศรีดอนมูล  
 อำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย

- ☎ 0-53955-532 ต่อ 17
- FAX 0-53955-809
- ✉ sridonmoon@gmail.com
- 🌐 <http://www.sridonmoon.com>
- 📍 กองคลัง อบต.ศรีดอนมูล

หากมีข้อสงสัยประการใด สอบถามเพิ่มเติมได้ที่ :

กองคลัง (งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้)  
 องค์การบริหารส่วนตำบลศรีดอนมูล  
 โทรศัพท์ : 0-53955-532 ต่อ 17  
 โทรสาร 0-53955-809  
 E-Mail : sridonmoon@gmail.com  
 Website <http://www.sridonmoon.com>  
 Facebook : กองคลัง อบต.ศรีดอนมูล

