

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท. อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อบต. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขา และพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุดหนุนหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพท ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้อุดหนุนสืบแต่กรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่ดินเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1).อปท.แจ้งประเมินภาษีในเดือน ก.พ.
- (2).ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓).ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔).อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภาษีในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕).ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖).ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๘๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (7).ยืด อายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
ภาษีรวม (อัตราพื้นที่ 0.15 %)	ที่ดินอยู่อาศัย (อัตราพื้นที่ 0.3 %) หลังยก	หลังยก	ภาษีรวม (อัตราพื้นที่ 1.2 %)	ที่ดินอยู่อาศัย (อัตราพื้นที่ 0.3 %)
(เข้าอยู่อาศัย+สิ่งปลูกสร้าง)	(เข้าอยู่อาศัย+สิ่งปลูกสร้าง)			
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 %				> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %				> 5,000 = 0.7 %

1. ภาษีที่ดินอยู่อาศัย
จะนำภาษีที่ดินอยู่อาศัยมาหักลดลง
2. ภาษีที่ดินอยู่อาศัย 3 ปีแรก
จะยกเว้นการหักลดลง

หมายเหตุ: ภาษีที่ดินอยู่อาศัย 3 ปีแรก
จะหักภาษีที่ดินอยู่อาศัยที่หักลดลง 3 ปี
เช่น 1 - ภาษีที่ดินอยู่อาศัย 3 ปีแรก
เช่น 2 - ภาษีที่ดินอยู่อาศัย 3 ปีแรก + 50 % ของจำนวนภาษีที่ดินอยู่อาศัย
เช่น 3 - ภาษีที่ดินอยู่อาศัย 3 ปีแรก + 75 % ของจำนวนภาษีที่ดินอยู่อาศัย

หมายเหตุ: ภาษีที่ดินอยู่อาศัย 3 ปีแรก
จะหักภาษีที่ดินอยู่อาศัยที่หักลดลง 3 ปี
เช่น 1 - ภาษีที่ดินอยู่อาศัย 3 ปีแรก
เช่น 2 - ภาษีที่ดินอยู่อาศัย 3 ปีแรก + 50 % ของจำนวนภาษีที่ดินอยู่อาศัย
เช่น 3 - ภาษีที่ดินอยู่อาศัย 3 ปีแรก + 75 % ของจำนวนภาษีที่ดินอยู่อาศัย

แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

บทกำหนดโทษ

- (1).ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตาม มาตรฐาน ๒๙ หรือมาตรฐาน ๒๙ หรือของผู้บุริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บุริหารท้องถิ่นมอบหมายตาม มาตรฐาน ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวังโทษจดจำไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งทั้งปรับ
- (2).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บุริหารท้องถิ่น ตาม มาตรฐาน ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตาม มาตรฐาน ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บุริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บุริหารท้องถิ่นมอบหมายตาม มาตรฐาน ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวังโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3).ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ใน มาตรฐาน ๓๓ ต้องระวังโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (4).ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บุริหารท้องถิ่น ตาม มาตรฐาน ๒๖ หรือหากลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บุริหารท้องถิ่นมีค่าสูงให้ยืด หรือ อายัด ต้องระวังโทษจดจำไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งทั้งปรับ

- (5).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษีตาม มาตรฐาน ๓๐ ต้องระวังโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (6).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนาพยาหนลักษณ์อันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลอกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวังโทษจดจำไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งทั้งปรับ
- (7).ในกรณีที่ผู้กระทำการความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำการความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำการของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้เห็นนิติบุคคลนั้นกระทำการความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้หารับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- (8).ความผิดตาม มาตรฐาน ๙๗ มาตรฐาน ๙๙ มาตรฐาน ๙๗ หรือ มาตรฐาน ๙๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นก้มอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำการผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใต้กฎหมาย ให้ถือเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ตัวอย่างการคำนวณ



เอกสารแน่นำ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว. ราคาประเมิน 74,000 บาท

รวมราคาระประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท

- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคา

ประเมิน 45,000 บาท รวมราคาระสิ่งปลูกสร้าง =

4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาน้ำที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย คำนวณ

ตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times$

$$100/90 = 33\%$$

$$7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 =$$

$$7,672.50 \text{ บาท}$$

2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times$

$$100/90 = 67\%$$

$$7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500 (\text{ไม่ถึง } 50 \text{ ล้านบาท})$$

ได้รับยกเว้น)

โดย

งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง

องค์การบริหารส่วนตำบลหัวฝาย

อำเภอสูงเม่น จังหวัดแพร่

โทร 054 660656 ต่อ 18,14