



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลหนองชัยศรี
อำเภอหนองหงส์ จังหวัดบุรีรัมย์
โทร. ๐๔๔-๖๖๖๙๙๗
โทรสาร ๐๔๔-๖๖๖๙๙๗

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

กรณีที่ดินใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้ใช้ประโยชน์ที่มีมูลค่าสูงที่สุดในการคำนวณภาษี

ตัวอย่าง :
ที่ดิน ๑๐๐ ไร่
ปลูกข้าวสาร ๕๐ ไร่
ปลูกผลไม้ ๕๐ ไร่

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง :
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ๕๐ ไร่ ข้าวสาร ๕๐ ไร่ ผลไม้ ๕๐ ไร่

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง :
ที่ดิน ๑๐๐ ไร่ : ๕๐ ไร่ ข้าวสาร ๕๐ ไร่ ผลไม้ ๕๐ ไร่

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง :
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ๕๐ ไร่ ข้าวสาร ๕๐ ไร่ ผลไม้ ๕๐ ไร่

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 รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐ X ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้าน บาท หารubyกเว้น)

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านพักอาศัย ๑-๓๐ ปี

บ้านพักอาศัย ๑-๑๐ ปี : ๑๐๐ บาท

บ้านพักอาศัย ๑๑-๒๐ ปี : ๒๐๐ บาท

บ้านพักอาศัย ๒๑-๓๐ ปี : ๓๐๐ บาท

บ้านพักอาศัย ๓๑-๔๐ ปี : ๔๐๐ บาท

บ้านพักอาศัย ๔๑-๕๐ ปี : ๕๐๐ บาท

บ้านพักอาศัย ๕๑-๖๐ ปี : ๖๐๐ บาท

บ้านพักอาศัย ๖๑-๗๐ ปี : ๗๐๐ บาท

บ้านพักอาศัย ๗๑-๘๐ ปี : ๘๐๐ บาท

บ้านพักอาศัย ๘๑-๙๐ ปี : ๙๐๐ บาท

บ้านพักอาศัย ๙๑-๑๐๐ ปี : ๑,๐๐๐ บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังแยกที่ดิน

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน ๑ : ๑๐๐ บาท

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน ๒ : ๒๐๐ บาท

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน ๓ : ๓๐๐ บาท

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน ๔ : ๔๐๐ บาท

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน ๕ : ๕๐๐ บาท

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน ๖ : ๖๐๐ บาท

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน ๗ : ๗๐๐ บาท

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน ๘ : ๘๐๐ บาท

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน ๙ : ๙๐๐ บาท

บ้านหลายหลังแยกที่ดิน ๑๐ : ๑,๐๐๐ บาท

การคำนวณภาษี ห้องชุด

Freehold (กรรมสิทธิ์)

บ้านสองห้อง : ปลูกถ่ายที่ดิน ๕๐ ไร่

บ้านสองชั้น : ปลูกถ่ายที่ดิน ๕๐ ไร่

Leasehold (เช่าระยะยาว ๙๙ ปี)

ปลูกถ่ายที่ดิน + ปลูกถ่ายที่ดิน

ปลูกถ่ายที่ดิน (เช่าระยะยาว ๙๙ ปี)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การประเมินราคาที่ดินตาม

กรณีห้องชุด 2 ห้องใช้ที่ดิน ๑๐๐ ไร่

ภาษีบ้านสองชั้น :
[ปลูกถ่ายที่ดิน ๕๐ ไร่ X ๑๐๐ บาท]

ที่ดินภาษี (ใช้ราคาซื้อขาย)

ภาษีบ้านสองชั้น :
ปลูกถ่ายที่ดิน X ปลูกถ่ายที่ดิน (ใช้ราคาซื้อขาย) + ภาษีบ้านสองชั้น

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อปท. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (เรือนเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นพื้นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรืออพท.ที่ซื้อขายหรือมีไว้เพื่อทางผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกรายได้ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- 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. ระยะเวลาภายในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งเลิกทำภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๔๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่จัดไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
ที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๑ ให้เก็บเพิ่มอีก ๐.๓๓ พุท ๓ ปี
แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	อัตราภาษี (%)	ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	อัตราภาษี (%)
ที่ดินว่างเปล่า	0-0.33	ที่ดินว่างเปล่า	0-0.33
ที่ดินเกษตรกรรม	0-0.33	ที่ดินเกษตรกรรม	0-0.33
ที่ดินอุตสาหกรรม	0-0.33	ที่ดินอุตสาหกรรม	0-0.33
ที่ดินพาณิชย์	0-0.33	ที่ดินพาณิชย์	0-0.33
ที่ดินอยู่อาศัย	0-0.33	ที่ดินอยู่อาศัย	0-0.33
ที่ดินสาธารณะ	0-0.33	ที่ดินสาธารณะ	0-0.33

บทกำหนดโทษ

- (๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้นายการท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๘ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท
- (๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมแซม หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นเรียกสิ่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

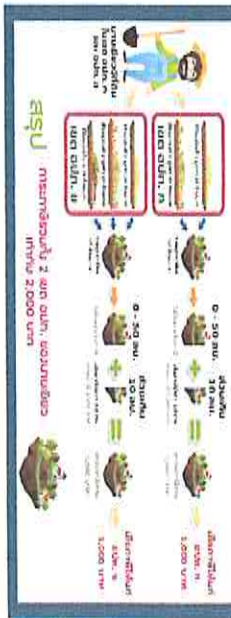
(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาการประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖) ผู้ใดจงใจข้อความอันเป็นเท็จหรือบิดเบือนหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) โภษะที่ผู้กระทำความผิดเป็นผู้คน ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำการของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวหน้าที่จะต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้บุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายอำนาจบริหารยึดเมื่อผู้กระทำความผิดชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เรียกเก็บภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกความเพ่งปฏิบัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมความที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปจนกว่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบครบชำระจนปฏิบัติขึ้นในคดีขึ้นในคดีของส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



การคำนวณภาษี การโยกย้ายที่อยู่อาศัยหลายประเภท

