

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

## ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

- ที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ภูเขา และพื้นที่แม่น้ำ)
- สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม และห้องชุด หรือแพท์ที่ใช้อุบัติภัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ - ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด

## แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ โบนัสผู้มีรายได้มอบและบุคลากร

### การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

#### ใช้ประโยชน์

**เกษตรกรรม**

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย เลี้ยงปศุสัตว์ หรือใช้ร่วมกัน

- ทำเกษตรกรรมแล้วเก็บผลผลิต
- ทำเกษตรกรรมไม่เก็บผลผลิต

**การพักอาศัย**

- ตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องใช้สำหรับเกษตรกรรม

#### ไม่ใช้ประโยชน์

**ที่อยู่อาศัย บ้านหลังเดียว**

เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/เจ้าของโฉนด)

**บ้านหลังอื่น**

เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อาคารพาณิชย์
- บ้านให้เช่า
- อื่นๆ

**ที่รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามความถนัด**

- ตั้งในที่รกร้างว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดิน
- ยกเว้น มีกฎหมายห้าม หรือมีสิ่งกีดขวางการเกษตร/ปลูกต้นไม้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

## ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑)อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒)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 แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

### อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่นๆ (พาณิชยกรรม)
อัตราที่ดิน 0.15%	อัตราที่ดิน 0.3%	อัตราที่ดิน 1.2%
อัตราสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสิ่งปลูกสร้าง
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 10 ยกเว้นภาษี 0.02	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	10 - 50 ยกเว้นภาษี 0.02	50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	50 - 75 0.03 0.03 0.03	200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	75 - 100 0.05 0.05 0.05	1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1	100 ขึ้นไป 0.1 0.1 0.1	5,000 ขึ้นไป 0.7
<b>บุคคลธรรมดา</b>	<b>ภาษี</b>	<b>มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)</b>
ได้รับยกเว้น อปท. ละ ไม่เกิน 50 ล้านบาท	มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.) บ้านหลังอื่นฯ	50 150,000
<b>การภาษี (บุคคลธรรมดา)</b>	50 0 10,000	100 350,000
มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)	100 20,000 30,000	200 2,250,000
50 0	200 120,000 130,000	1,000 4,750,000
100 10,000		
200 60,000		

**ที่รกร้างว่างเปล่า อัตราที่ดิน 1.2%**

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3%

## การคำนวณภาษี เกษตรกรรม

**เขต อปท. ก**

ราคาที่ดิน 1 ไร่ 20 ล้านบาท

ราคาสิ่งปลูกสร้าง 50 ล้านบาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. เสียภาษีให้แก่ อปท. ก 1,000 บาท

**เขต อปท. ข**

ราคาที่ดิน 1 ไร่ 20 ล้านบาท

ราคาสิ่งปลูกสร้าง 50 ล้านบาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. เสียภาษีให้แก่ อปท. ข 1,000 บาท

สรุป การภาษีรวมกับ 2 เขต อปท. ขอมบายชิวว เท่ากับ 2,000 บาท

## การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท

พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่อยู่อาศัย = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม\* = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ยกเว้น 50 ล้านบาท\* = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ยกเว้น 50 ล้านบาท\* = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

## การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

**บ้านหลังหลัก** (มูลค่า 60 au.)

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. เสียภาษีอัตรา 0.03% การภาษี 3,000 บาท

**บ้านหลังอื่น** (มูลค่า 20 au.)

0 - 10 au. ส่วนเกิน 10 au. เสียภาษีอัตรา 0.02% การภาษี 2,000 บาท

**บ้านหลังอื่น** (มูลค่า 60 au.)

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. เสียภาษีอัตรา 0.02% การภาษี 10,000 บาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. เสียภาษีอัตรา 0.03% การภาษี 3,000 บาท

## การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิตดา บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

ที่ดินบิตดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิตดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน  
2. บิดามารดาใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านพักคนละหลังอยู่แยกกัน

## การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

**Freehold โอนกรรมสิทธิ์**

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**Leasehold เช่าระยะยาว คำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน**

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย

กองคลัง งานพัฒนารายได้

เทศบาลตำบลเวียงเชียงใหม่

อำเภอเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

โทร. ๐-๕๓๗๗-๗๐๘๑ ต่อ ๑๑๘

โทรสาร ๐-๕๓๗๗-๗๐๐๒

## บทกำหนดโทษ

(๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทาลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมรั้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำ ความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

## การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน



หมายเหตุ :

- ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้อายุเกิน 50 สัปดาห์
- ห้องชุดที่ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[ มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 สัปดาห์ ]

✗

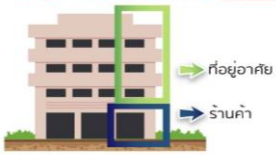
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

## การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ขึ้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย

พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า

พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 สัปดาห์]

✗

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนทำการค้า)] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

## อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรกรม (อัตราค่าสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราค่า)	อื่นๆ (พาณิชย์กรม)
<b>อัตราเพดาน 0.15%</b>	<b>อัตราเพดาน 0.3%</b>	<b>อัตราเพดาน 1.2%</b>
<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 50 0.02	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	50 - 75 0.03	50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	75 - 100 0.05	200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	100 ขึ้นไป 0.1	1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1		5,000 ขึ้นไป 0.7
<b>บุคคลธรรมดา</b>	<b>ภาระภาษี</b>	<b>ภาระภาษี</b>
ได้รับยกเว้น อ.พ. ละไม่เกิน 50 ลบ.	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	มูลค่า (ลบ.) ส่วนวิธี (บ.)
	มูลค่า (ลบ.) ส่วนวิธี (บ.)	50 150,000
	ไม่เกิน 50 0	100 350,000
	100 20,000	500 2,250,000
<b>ภาระภาษี</b>		<b>ที่สร้างแล้วแต่ยังไม่โอน</b>
บุคคลธรรมดา		อัตราเพดานอัตราที่ประเมิน
มูลค่า (ลบ.) ส่วนวิธี (บ.)		ประเภทอื่น ๆ
50 0.0		และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี
100 10,000		แต่ต่ำกว่าปีรวมไม่เกิน 3%
200 60,000		



