

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำล้นปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างยกย่อนที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพทที่ปล่อยเช่าหรือมีไว้เพื่อหากผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกนั้งคือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้หน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลากำหนดและชำระภาษี

- (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. แต่ก่อนหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ และถูกทบทวนภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ดินที่ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามความคล่าสภาพ
ที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี
แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราร้อยละที่เก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	
ประเภทที่ ๑ (ที่ดินเปล่า)	พื้นที่เกิน ๑.๕ ไร่
0 - 75 - 0.01 %	0 - 25 - 0.02 %
> 75 - 100 - 0.03 %	> 25 - 50 - 0.05 %
> 100 - 500 - 0.05 %	> 50 - 100 - 0.07 %
> 500 - 1,000 - 0.07 %	> 100 - 1,000 - 0.1 %
> 1,000 - 0.1 %	> 1,000 - 5,000 - 0.1 %
> 5,000 - 0.1 %	> 5,000 - 0.1 %

บทกำหนดโทษ

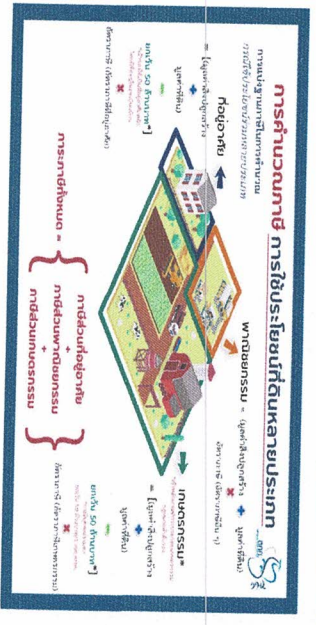
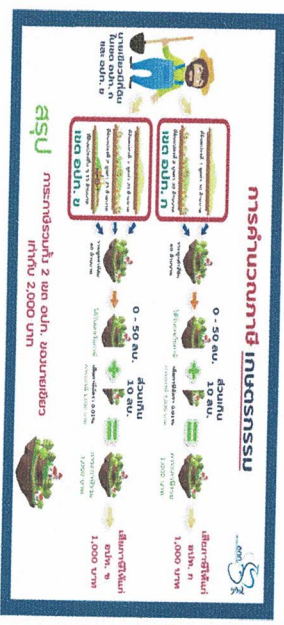
- (๑) ผู้ผิดนัดวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือข้อของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๘ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔) ผู้ผิดนัดวางการปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตาม มาตรา ๖๒ หรือทนาย ย้ายไปเสีย ซ้อนรัน หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่บริหารท้องถิ่นมีค่าสิ่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

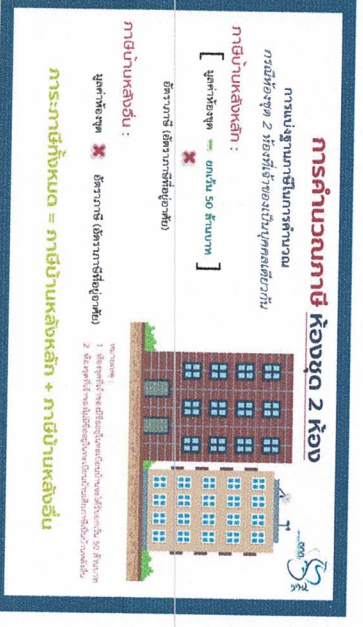
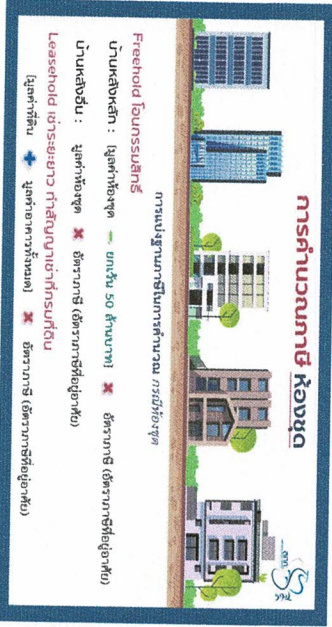
(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตการประเมินภาษีตามมาตรา ๔๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรืออำพวนหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่เกิดจากความผิดพลาดเป็นบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลที่รับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

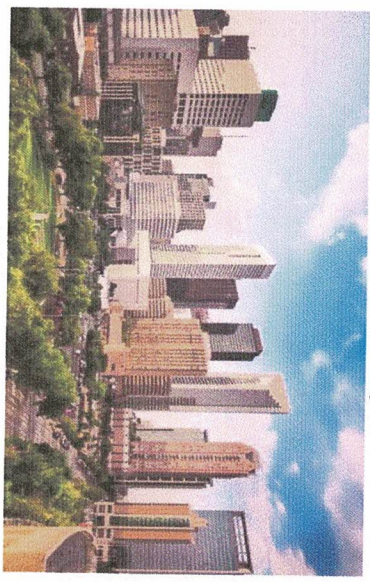
(๘) ความผิดตามมาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕ หรือมาตรา ๔๖ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เป็นกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาแล้ว แม้ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปจนกว่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินั้นเกิดขึ้นในข้อควรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ





ตัวอย่างการคำนวณที่ดินส่วน
 - ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท
 - สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม. ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
 รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
 ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย คำนวณตาม
 สัดส่วน
 ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%
 ๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๗๗,๕๐๐ 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 = ๕,๑๗๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้าน บาท ได้ครึ่งยกเงิน)



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดย
 กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
 องค์การบริหารส่วนตำบลหนองขาม
 อำเภอคอนสวรรค์ จังหวัดชัยภูมิ

โทร. ๐๔๔-๐๕๖๕๙๓
 โทรสาร ๐๔๔๐๕๖๕๙๒



