



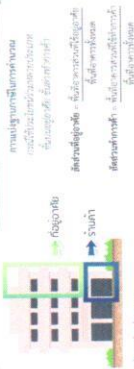
เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย

องค์การบริหารส่วนตำบลสำนักตะคร้อ
อำเภอเทพารักษ์ จังหวัดนครราชสีมา
โทร. 044-300136
08-1999-3952 (ชมภู)
www.samnaktakhro.go.th

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



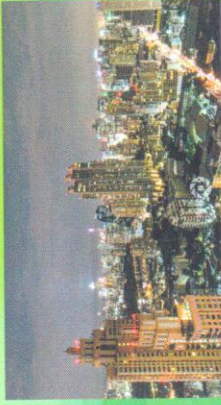
กรณีปลูกใช้ในหลายประเภท
ใช้ประโยชน์ในหลายประเภท
ใช้พื้นที่ปลูกใช้สอย 1 ส่วน
ใช้พื้นที่ปลูกใช้สอย 2 ส่วน

ภาษีที่ดิน (ใช้ราคาซื้อขาย)
ภาษีโรงเรือน (ใช้ราคาประเมิน)
ภาษีบำรุงท้องที่ (ใช้ราคาประเมิน)
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (ใช้ราคาประเมิน)

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000 บาท
รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท
- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม.
ราคาประเมิน 45,000 บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง
= 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อาศัย
คำนวณตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100/90 = 33\%$
 $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500$
 $2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$ บาท

- 2 ชั้นบนใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม.
= $60 \times 100/90 = 67\%$
 $7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$ บาท
(ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



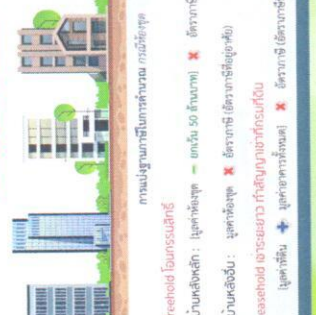
การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



การคำนวณภาษี ห้องชุด



การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง



ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่น้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือน และที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
 - ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (3) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมี หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครม.กำหนด ๑๕ วัน ไม่ชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งถูกหนักภาษีกางชำระให้ สำนักงานที่ดินภายใน เดือน มิ.ย.
- (๗) ยึด อาศัย เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ถือไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกิน ร้อยละ ๓

เกษตรกรรม (อัตราภาษี 0.15%)	ที่อยู่อาศัย (อัตราภาษี 0.3%)		พาณิชย์กรรม (สิ่งฯ) (อัตราภาษี 1.2%)
	หลังเล็ก (ราคาที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น (ราคาที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %		> 90 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %			> 5,000 = 0.7 %

1. เป็นเงินอุดหนุน
2. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
3. ภาษีเงินได้เงินปันผล

ขนาดที่ดิน (อัตราภาษี 10 ต่อไร่)

ราคาที่ดินรวม (อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3 ปี)
ปีที่ 1 - ภาษี 1 + 25 % ของจำนวนที่ดิน
ปีที่ 2 - ภาษี 1 + 50 % ของจำนวนที่ดิน
ปีที่ 3 - ภาษี 2 + 75 % ของจำนวนที่ดิน

บทกำหนดโทษ

- (๑) ผู้ได้ขังวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๒๕ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๒๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒) ผู้ได้ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๔ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๒๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓) ผู้ได้ไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสร้างอาคารที่ทำหน้าต่อไปตามมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท
- (๔) ผู้ได้ขังวางหรือไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตาม มาตรา ๒๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมแซม หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งกรณีอื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕) ผู้ได้ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาการประเมินภาษีตามมาตรา ๔๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖) ผู้ได้แจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีหรือปรับไม่เกินสี่พันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ถูกกระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นหรือไม่กรณีที่ถูกกระทำกรณเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

- (๘) ความผิดตามมาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕ หรือมาตรา ๔๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามกฎหมายที่เปรียบเทียบวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบหรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตของกรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ

