

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกรอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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. 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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
ประเภทกรรม	ที่อยู่อาศัย (อัตราเทศา 0.3%)			พาณิชยกรรม (อัตราเทศา 1.2%)
	หลังตึก	หลังอื่น		ที่ทรงร้าง
(อัตราเทศา 0.15 %)	(เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	(เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)		(อัตราเทศา 0.3 %)
0 - 75 = 0.01%	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.03 %
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.04 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.01 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.05 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี	> 90 = 0.01 %	> 100 = 0.01 %	> 1,000 - 5,000 = 0.06 %
> 1,000 = 0.01 %	50 ล้านบาท	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี		> 5,000 = 0.07 %
	10 ล้านบาท			
1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	บรรเทาภาระภาษีที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี			หักกึ่งเกณฑ์ภาษี 0.3 %
2. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 3 ปีแรก	ปีที่ 1 = ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ			ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%
3. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 3 ปีแรก	ปีที่ 2 = ภาษีเดิม 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ			
	ปีที่ 3 = ภาษีเดิม 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ			

อัตราภาษี เพดานอัตราภาษีแยกตามการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ๑.๑ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๑๕ ของฐานภาษี
- ๑.๒ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๓ ของฐานภาษี
- ๑.๓ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๑.๒ ของฐานภาษี
- ๑.๔ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๑.๒ ของฐานภาษี

หมายเหตุ อัตราที่ใช้เก็บจริง ใน ๒ ปีแรก คือปี พ.ศ. ๒๕๖๓ และปี พ.ศ.๒๕๖๔ จะใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี มีการลดหย่อนมากมาย

สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ องค์การบริหารส่วนตำบลรอบเมือง



การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา	: ปลูกบ้าน 1 หลัง	ยกเว้น 50 ล้านบาท
บุตรคนที่ 1	: ปลูกบ้าน 1 หลัง	ยกเว้น 10 ล้านบาท
บุตรคนที่ 2	: ปลูกบ้าน 1 หลัง	ยกเว้น 10 ล้านบาท
บุตรคนที่ 3	: ปลูกบ้าน 1 หลัง	ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 หลังนี้ถือเป็นบ้านเอกเทศ
2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่ที่ดินในบ้านและไม่มีที่อยู่อื่นอยู่ในทะเบียนบ้านแล้ว

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นนอกรวมที่ 1 ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด
สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : [มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท] × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนทำการค้า)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนสิบล้าง

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน
[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ในทะเบียนบ้านจะหักยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะถือเป็นบ้านแยกภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

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 รวมราคาสีปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย
คำนวณตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ 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

๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.
= $60 \times 100 / 90 = 67\%$
 $7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$ บาท
(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

หมายเหตุ : ได้รับยกเว้นเนื่องจากราคามูลค่าที่ดินไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ในกรณีที่อยู่อาศัย(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

โดย

กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลรอบเมือง
อำเภอเมืองชัยภูมิ จังหวัดชัยภูมิ

โทร. ๐-๔๔๘๑๗-๑๔๕ ต่อ ๑๔
โทรสาร ๐-๔๔๘๑๗-๑๔๕