

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครอบครอง โดยมือ้งค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล(อบต.) กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เป็นหน่วยงานรับผิดชอบการจัดเก็บ เริ่มใช้บังคับตั้งแต่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ และจะเริ่มเก็บภาษีตั้งแต่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด (คอนโด)
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ฐานภาษี

- ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

อัตราภาษี

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
 เกษตรกรรวม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)			 พาณิชยกรรม (อื่นๆ) /ที่รกร้าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลังหลัก		หลังอื่น	
	(เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	(เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)		
	0 – 75 = 0.01 %	0 – 25 = 0.03 %		
> 75 – 100 = 0.03 %	> 25 – 50 = 0.05 %	> 40 – 65 = 0.03 %	> 50 – 75 = 0.03 %	> 50 – 200 = 0.4 %
> 100 – 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 – 90 = 0.05 %	> 75 – 100 = 0.05 %	> 200 – 1,000 = 0.5 %
> 500 – 1,000 = 0.07 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 – 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		> 5,000 = 0.7 %
บรรเทาภาระภาษีสำหรับผู้ต้องเสียภาษีเงินได้ตามกฎหมาย 3 ปี ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ ปีที่ 2 - ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ ปีที่ 3 - ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ				
ที่รกร้างเก็บภาษีเพิ่ม 0.3 % ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%				
1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท เฉพาะเกษตรกรรวม 2. ยกเว้นภาษีห้องชุด 3 ปีแรก เฉพาะบุคคลธรรมดา				

**ที่ดินที่ทั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน
ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปีแต่ไม่เกินร้อยละ ๓*

การคำนวณภาษี

๑. ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

๒. มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.)
x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

๓. ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด
(ตร.ม.)

*หมายเหตุ: กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด
และอัตราค่าเสื่อมราคา*

ขั้นตอนการชำระภาษี

(๑) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น(อปท.) แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.

(๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.

(๓) อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค.ระยะเวลาใน
หนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

(๔) อปท. แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

(๕) อปท. มีอำนาจยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่
ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

**หากไม่มาชำระภายในกำหนดเวลาต้องชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม*



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) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตาม มาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้อึดหรืออายัด **ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ**

(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ **ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท**

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี **ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ**

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการหรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบหรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ

บ้านพักอาศัย	
อัตราภาษี 0.5%	
บ้านหลัก	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
≤ 50 ล้านบาท	ยกเว้น
> 50 - 100 ล้านบาท	0.05%
> 100 ล้านบาท	0.10%
บ้านหลังที่สอง	
≤ 5 ล้านบาท	0.03%
> 5 - 10 ล้านบาท	0.05%
> 10 - 20 ล้านบาท	0.10%
> 20 - 30 ล้านบาท	0.15%
> 30 - 50 ล้านบาท	0.20%
> 50 - 100 ล้านบาท	0.25%
> 100 ล้านบาท	0.30%



นายรักชาติมีบ้านหลังหลักที่ใช้เป็นที่พักอาศัยราคา ๕ ล้านบาท และมีบ้านหลังที่ ๒ เป็นบ้านพักตากอากาศที่พัทยา (ตึกครึ่งไม้) มูลค่า ๑๐ ล้านบาท มีพื้นที่ ๕๐ ตร.ว. และเป็นพื้นที่ใช้สอยของบ้าน ๑๐๐ ตร.ม. อายุบ้าน ๑๐ ปี

คำนวณภาษีดังนี้

๑. **บ้านหลังหลัก** ตามตารางอัตราภาษี บ้านหลังหลักที่ราคาไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท จะได้รับการยกเว้นภาษี

๒. **บ้านหลังที่ ๒** สมมติให้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน = ๔๐,๐๐๐ บาทต่อ ตร.ว.

ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง = ๖,๕๐๐ บาทต่อ ตร.ม.

๑. **มูลค่าที่ดิน** = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน(ต่อตร.ว.)
= ๔๐,๐๐๐ X ๕๐
= ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสิ่งปลูกสร้าง		
ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่	หักค่าเสื่อมราคา (ร้อยละ)
ตึก	1-10	1 ต่อปี
	11-42	2 ต่อปี
	43 เป็นต้นไป	76 ตลอดอายุการใช้งาน
ตึกครึ่งไม้	1-5	2 ต่อปี
	6-15	4 ต่อปี
	16-21	5 ต่อปี
	22 เป็นต้นไป	85 ตลอดอายุการใช้งาน
ไม้	1-5	3 ต่อปี
	6-15	5 ต่อปี
	16-18	7 ต่อปี
	19 เป็นต้นไป	93 ตลอดอายุการใช้งาน

๒. **มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง** = ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียน
สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง
- ค่าเสื่อมราคา

- มูลค่าสิ่งปลูกสร้างก่อนหักค่าเสื่อมราคา
= ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
(ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง
= ๖,๕๐๐ X ๑๐๐
= ๖๕๐,๐๐๐
- ค่าเสื่อมราคาส่งปลูกสร้าง (กรณีนี้เป็นบ้านตึก
ครึ่งไม้ อายุ ๑๐ ปี ค่าเสื่อมราคาร้อยละ ๔ ต่อปี
ค่าเสื่อมราคา = ๖๕๐,๐๐๐ X ๔%
= ๒๖,๐๐๐ บาท
- ดังนั้นมูลค่าสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคา
= (๖๕๐,๐๐๐ - ๒๖,๐๐๐)
= ๖๒๔,๐๐๐ บาท

๓. **คำนวณภาระภาษี** = อัตราภาษีที่เรียกเก็บจริงของบ้าน
ที่มีมูลค่ามากกว่า ๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท
อยู่ที่ ๐.๐๕% คำนวณภาษีได้ดังนี้
ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี
= ๒,๐๐๐,๐๐๐ + ๖๒๔,๐๐๐ X ๐.๐๕%
= ๑,๓๑๒ บาท

**จากการคำนวณภาระภาษีข้างต้น นายรักชาติต้องเสียภาษี
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับบ้านพักตากอากาศที่พัทยา
เป็นเงิน ๑,๓๑๒ บาท*

ค้นหาข้อมูลเพิ่มเติม :

[HTTP://WWW.RATCHAKITCHA.SOC.GO.TH](http://www.ratchakitcha.soc.go.th)

[HTTP://WWW.FPO.GO.TH](http://www.fpo.go.th)



เอกสารแนะนำ



W.S.U.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดย

ฝ่ายรายได้

สำนักงานเขตทุ่งครุ

โทร. ๐๒-๔๖๔ ๔๓๙๐

โทร. ๐๙๘-๒๑๘๖๓๓/๑ แขวงทุ่งครุ

โทร. ๐๙๘-๒๑๘๒๔๓/๑ แขวงทุ่งครุ

โทร. ๐๙๘-๒๑๘๓๗๒๑ แขวงบางมด

โทร. ๐๙๘-๒๑๘๙๕๒๑ แขวงบางมด

