

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน หมายถึง พื้นที่ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย สิ่งปลูกสร้าง หมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัย หรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

ผู้เสียภาษี หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

ขั้นตอนการชำระภาษี

(1) อปท. ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.3) ภายในเดือน มกราคม 2566 และจัดส่งให้ผู้เสียภาษี ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล และหากเห็นว่าไม่ถูกต้องให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ

(2) อปท. ปิดประกาศบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.1) ภายในเดือน มีนาคม 2566

(3) อปท. แจ้งประเมินภาษีภายในเดือน เมษายน 2566

(4) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน มิถุนายน 2566 เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเดือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของภาษีค้างชำระ
- ได้รับหนังสือแจ้งเดือนและชำระภาษีภายในกำหนด เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของภาษีค้างชำระ
- ได้รับหนังสือแจ้งเดือนไม่ชำระภาษีภายในกำหนด เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ และให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ของภาษีค้างชำระ

บทกำหนดโทษ

(1) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมาย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(2) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น หรือของพนักงานประเมิน หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารมอบหมาย ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท

(3) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 33 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท

(4) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา 62 หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมแซม หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

(5) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา 80 ต้องระวางโทษไม่เกิน 2,000 บาท

(6) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(7) กรณีผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วยตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม

เขต อปท. ก

0 - 50 ไร่. ส่วนเกิน 10 ไร่. เสียภาษีในไร่ 1,000 บาท. การภาษีรวม 1,000 บาท.

เขต อปท. ข

0 - 50 ไร่. ส่วนเกิน 10 ไร่. เสียภาษีในไร่ 1,000 บาท. การภาษีรวม 1,000 บาท.

สรุป ภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ขวงหมายเขียว เท่ากับ 2,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] - ยกเว้น 50 ล้านบาท* (ไม่รวมที่ดินปลูกสร้างใหม่ที่ยื่นอยู่ในเขตเมือง)

เกษตรกรรม* = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] - ยกเว้น 50 ล้านบาท* (ไม่รวมที่ดินปลูกสร้างใหม่ที่ยื่นอยู่ในเขตเมือง)

ภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนเกษตรกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

* 1. บ้านเดี่ยว 2. บ้านแฝด 3. บ้านแถว 4. บ้านเดี่ยว 5. บ้านเดี่ยว 6. บ้านเดี่ยว 7. บ้านเดี่ยว 8. บ้านเดี่ยว 9. บ้านเดี่ยว 10. บ้านเดี่ยว 11. บ้านเดี่ยว 12. บ้านเดี่ยว 13. บ้านเดี่ยว 14. บ้านเดี่ยว 15. บ้านเดี่ยว 16. บ้านเดี่ยว 17. บ้านเดี่ยว 18. บ้านเดี่ยว 19. บ้านเดี่ยว 20. บ้านเดี่ยว

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่บนที่ดินของบิดา

บิดา : [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] - ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] - ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] - ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] - ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ

- บ้านเดี่ยว 3 หลังขึ้นไปเป็นบ้านเดี่ยว
- บิดาและบุตรใช้สิทธิยกเว้นเป็นบ้านเดี่ยวได้เพียงครั้งเดียวในรอบปี