

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อบท. อื่นๆ ที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อบท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึกหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อบท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

1. อบท.แจ้งประเมินภายในเดือน กุมภาพันธ์
2. ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เมษายน
3. ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เมษายน (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
4. อบท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พฤษภาคม ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เมษายน แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ 10)
5. ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ 20)

6. ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิถุนายน
7. ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

ผู้จ่ายภาษี

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ 10
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีก ร้อยละ 1 ต่อภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี

โดยทั่วไป ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เช่น โกดัง บ้าน อาคาร ที่บุคคลสามารถอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้) จะต้องเสียภาษีโดยใช้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการคำนวณภาษี โดยแยกตามรายการ ดังนี้

- ที่ดิน - ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- สิ่งปลูกสร้าง - ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด (คอนโด) - ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

วิธีการคำนวณภาษี

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะใช้คำนวณแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละชั้น โดยใช้สูตรเบื้องต้น คือ

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง} - \text{มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น} &= \text{มูลค่าของฐานภาษี} \\ \text{มูลค่าของฐานภาษี} \times \text{อัตราภาษี} &= \text{ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง} \end{aligned}$$

การหักมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น

การให้มูลค่าของฐานภาษีเป็นสิทธิประโยชน์เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น ซึ่งจะได้รับเฉพาะกรณีต่อไปนี้ เท่านั้น

- ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
 - ได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 50 ล้านบาท แต่ในกรณีที่มีหลายแปลงแต่อยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเดียวกันมากกว่า 1 แปลง ให้นำมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย 50 ล้านบาท โดยให้หักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแปลงที่มีมูลค่าสูงที่สุดก่อน แล้วหักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่างดลงมาตามลำดับ
- ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
 - มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น ได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 50 ล้านบาท
- บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
 - มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น ได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 10 ล้านบาท

วิธีการเสียภาษี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีประเมินภาษีโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ประเมินให้ และจะส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือน กุมภาพันธ์ ของแต่ละปี และต้องชำระภาษี ภายใน 30 เมษายน ของปีนั้น ซึ่งค่าภาษีหากเป็นเงินก้อนตั้งแต่ 3,000 บาท ขึ้นไป สามารถขอผ่อน ชำระเป็น 3 งวดเท่าๆ กัน ได้เป็นเวลา 3 เดือน โดยต้องยื่นหนังสือขอผ่อน ชำระภาษีต่อองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นก่อนชำระค่าภาษี งวดแรก

แบบประเมินภาษีจะประกอบด้วย

- รายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ราคาประเมินทุนทรัพย์
- อัตราภาษี / จำนวนภาษีที่ต้องชำระ

สถานที่ชำระภาษี

- เทศบาล ชำระที่สำนักงานเทศบาล
- อบต. ชำระที่สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล
- กทม. ชำระที่สำนักงานเขต
- เมืองพัทยา ชำระที่ศาลาว่าการเมืองพัทยา

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี

1.กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (%)
50 ล้านบาทแรก (ยกเว้น)	ยกเว้น
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้าน	0.01 %
ส่วนที่เกิน 75 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน	0.03 %

ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท	0.05 %
ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.07 %
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.10 %

2.กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (%)
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่ไม่เกิน 25 ล้านบาท	0.03 %
ส่วนที่เกิน 25 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.05 %
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท	0.10 %

3.กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (%)
10 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่ไม่เกิน 40 ล้านบาท	0.02 %
ส่วนที่เกิน 40 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 65 ล้านบาท	0.03 %
ส่วนที่เกิน 65 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 90 ล้านบาท	0.05 %
ส่วนที่เกิน 90 ล้านบาท	0.10 %

4.กรณี ใช้ประโยชน์อื่นๆ ใช้อุ้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (%)
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.02 %
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.03 %
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.05 %
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท	0.10 %

5.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม)

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (%)
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30 %
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40 %
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50 %
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60 %
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70 %

6.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (%)
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30 %
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40 %
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50 %
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60 %
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70 %

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

- **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดินพร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาท
- **ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

- **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 บาทแรก

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นภาษี

1. ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์
2. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงชำนาญพิเศษขององค์การ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญา หรือความตกลงอื่นใด
3. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ ให้เป็นไป ตามหลัก ถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกัน
4. ทรัพย์สินของสภาศาสนาไทย
5. ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะการประกอบศาสนกิจหรือ กิจการ สาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
6. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
7. ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ประกาศรายชื่อเป็นองค์การการกุศลสาธารณะแล้ว ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
8. ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด
9. ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมของอาคารชุด
10. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
11. ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
12. ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ได้แก่

- ทรัพย์สินของพระมหากษัตริย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ และทรัพย์สินของบุคคลซึ่งได้รับพระบรมวงศานุวงศ์ตั้งแต่ชั้นพระองค์เจ้าขึ้นไป
- ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่เป็นที่ดินว่างเปล่าในสนามบินรอบบริเวณทางวิ่ง ทางขับ หรือลานจอดอากาศยาน ที่กันไว้เพื่อความปลอดภัย
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทางรถไฟหรือทางรถไฟฟ้าซึ่งใช้ในกิจการของการรถไฟหรือ การรถไฟฟ้าโดยตรง
- ทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติ
- ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพินิจภัณฑ์ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อสำหรับใช้ในระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับอาคาร
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว
- ที่ดินที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์
- ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ