

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง(โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

### 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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖)ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓๗ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

ประเภทกรรม (อัตราพื้น 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราพื้น 0.3 %)		พาณิชย์กรรม (อื่น ๆ) (อัตราพื้น 1.2 %)	
	หลังเล็ก (ใช้สอยสิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น (ใช้สอยสิ่งปลูกสร้าง)	หลังเล็ก (ใช้สอยสิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น (ใช้สอยสิ่งปลูกสร้าง)
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 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 %	ทรัพย์สินฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %	ทรัพย์สินฐานภาษี 10 ล้านบาท			> 5,000 = 0.7 %

1. สิ่งปลูกสร้างมี 3 ส่วน แยกกันคำนวณ  
2. ทรัพย์สินฐานภาษี 50 ล้านบาท  
3. ทรัพย์สินฐานภาษี 10 ล้านบาท

บทเฉพาะการกรณีผู้เสียภาษีมีเงินคงเหลือ 3 ปี  
ปี 1 - ภาษี = 25 % ของจำนวนที่ดินเสีย  
ปี 2 - ภาษี = 50 % ของจำนวนที่ดินเสีย  
ปี 3 - ภาษี = 75 % ของจำนวนที่ดินเสีย

ใช้พื้นที่ว่างเปล่าเกิน 0.3 % ทุก 3 ปี เพิ่มขึ้นอีก 3%

### บทกำหนดโทษ

- (๑)ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓(๓) หรือ(๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓(๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓)ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔)ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึด หรือยึดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๕)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗)ในกรณีนี้ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการทำการละเว้นไม่สั่งการ หรือไม่ทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘)ความผิดตามมาตรา ๘๓ ,๘๔ ,๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบหรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ดำเนินคดีต่อไป เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

### ตัวอย่างการคำนวณ



**การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย**

0 - 50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านพักอาศัย  
มีพื้นที่ไม่เกิน 50 ตร.ม.  
และ มี ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านพักอาศัย  
มีพื้นที่ไม่เกิน 50 ตร.ม.  
และ มี ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านพักอาศัย  
มีพื้นที่ไม่เกิน 50 ตร.ม.  
และ มี ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

ภาษีอากร  
3,000 บาท

0 - 10 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านพักอาศัย  
มีพื้นที่ไม่เกิน 10 ตร.ม.  
และ มี ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านพักอาศัย  
มีพื้นที่ไม่เกิน 10 ตร.ม.  
และ มี ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านพักอาศัย  
มีพื้นที่ไม่เกิน 10 ตร.ม.  
และ มี ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

ภาษีอากร  
2,000 บาท

0 - 50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านพักอาศัย  
มีพื้นที่ไม่เกิน 50 ตร.ม.  
และ มี ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านพักอาศัย  
มีพื้นที่ไม่เกิน 50 ตร.ม.  
และ มี ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านพักอาศัย  
มีพื้นที่ไม่เกิน 50 ตร.ม.  
และ มี ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

ภาษีอากร  
13,000 บาท

**การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีใช้ประโยชน์พร้อมๆกัน  
เช่น อยู่อาศัย + ส่วนราชการ

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย  
/ พื้นที่ยาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนใช้ทำการค้า  
/ พื้นที่ยาคารทั้งหมด

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

ภาษีส่วนทำการค้า :  
[มูลค่าอาคารส่วนใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนทำการค้า)] x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า**



**การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน**

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่ที่ดินของบิดา

อัตรา : 50 ตร.ม. ยกเว้น 50 ล้านบาท

ชุดแรก 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

ชุดแรก 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

ชุดแรก 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

**การคำนวณภาษี หอสมุด**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีหอสมุด

Freehold โอนสิทธิ

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าหอสมุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าหอสมุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**การคำนวณภาษี หอสมุด 2 ห้อง**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีหอสมุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียว

ภาษีบ้านหลังหลัก :  
[มูลค่าหอสมุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :  
มูลค่าหอสมุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

**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  
รวมราคาส่งปลูกสร้าง ๔,๐๕๐,๐๐๐.- บาท (ยังไม่ได้หัก  
ค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๗,๗๕๐,๐๐๐.- บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ , ๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย

**คำนวณตามสัดส่วน**

**ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ** ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.  
คิดเป็นสัดส่วน ๓๐ x ๑๐๐ x ๙๐ = ๓๓%  
อัตราภาษี ต่อปี ๐.๓๐ %  
๗,๗๕๐,๐๐๐ x ๓๓ x ๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐  
คำนวณ ๒,๕๕๗,๕๐๐ x ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

**๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย** ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.  
คิดเป็นสัดส่วน ๖๐ x ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%  
๗,๗๕๐,๐๐๐ x ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท  
ได้รับยกเว้น)  
การสืบค้นหาข้อมูล  
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.)  
[www.fpo.go.th/main/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.aspx](http://www.fpo.go.th/main/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.aspx)  
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
[www.dla.go.th](http://www.dla.go.th)  
องค์การบริหารส่วนตำบลแพรกหนามแดง  
E\_mail : ๖๗๕๐๓๐๖@dla.go.th ,  
[phragnamdang@hotmail.co.th](mailto:phragnamdang@hotmail.co.th)

**เอกสารแนะนำ**  
**พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**  
**พ.ศ.๒๕๖๔**



โดย  
งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง  
องค์การบริหารส่วนตำบลแพรกหนามแดง  
อำเภออัมพวา จังหวัดสมุทรสงคราม  
โทรศัพท์ ๐-๓๔๗๗-๒๐๖๙-๗๐ กิด ๑๓  
โทรสาร ๐-๓๔๗๗-๒๐๓๓