

# เอกสารแน่นำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
งานจัดเก็บและพัฒนารายได้ กองคลัง<sup>๑</sup>  
เทศบาลตำบลเกาะเพชร  
อำเภอหัวไทร จังหวัดนครศรีธรรมราช

โทร. ๐๗๕-๓๕๕๓๓๒ โทรสาร ๐๗๕-๓๕๕๘๒๖

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท. อื่นที่ มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูก สร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้ อยู่ได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และ ห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออก หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้ เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือน และที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ ๑ มกราคม เป็นผู้มี หน้าที่เสียภาษี (เป็นการเก็บภาษีล่วงหน้า)
- ให้นำมูลค่าที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง (หักค่าเสื่อม) เป็นฐานภาษีและพิจารณา การใช้ประโยชน์

### ประเภทเกษตรกรรม

-ยกเว้นฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท(เป็นราย อปท.โดยยกเว้นแปลงที่ราคาสูงสุดไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ส่วนที่เกินเก็บร้อยละ ๐.๐๑ (ล้านละร้อยบาท) โดยส่วนที่ เหลือคำนวณเป็นรายแปลง

-ใน ๓ ปี (๒๕๖๓-๒๕๖๕) ยกเว้นฐานภาษีบุคคลธรรมชาติซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและ ใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร ตั้งแต่บาทแรก (ต้องเป็นโฉนด บุคคลธรรมชาติ ทำการเกษตร เอกสารประเพณีฯ เช่น ส.ป.ก. น.ส.๓๑ ต้องเสียตั้งแต่บาทแรก)

### ประเภทที่อยู่อาศัย

- บ้านหลังหลัก (โฉนดเป็นของเรา ทะเบียนบ้านมีชื่อเรา เราเป็นเจ้าของบ้าน)
- บ้านหลังอื่น หมายถึง ไม่สามารถมีชื่อในทะเบียนบ้านหลังนั้นได้ เสียภาษีตั้งแต่ บาทแรก อัตราร้อยละ ๐.๐๒

### ประเภทอื่นๆ ได้แก่ อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม เก็บอัตราร้อยละ ๐.๓

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ที่ดินที่ต้องไว้วางเป็นทรัพย์ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี  
ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓  
ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี**

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
นาทีคร่าวๆ (อัตราเพดาน ๐.๑๕ %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน ๐.๓ %)		หักจื่น	พาณิชยกรรม (อื้นๆ) /ที่ราษฎร์ (อัตราเพดาน ๑.๒ %)
	หลังหัก (เข้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	เข้าของสิ่งปลูกสร้าง		
๐ – ๗๕ = ๐.๐๑ %	๐ – ๒๕ = ๐.๐๓ %	๐ – ๔๐ = ๐.๐๒ %	๐ – ๕๐ = ๐.๐๒ %	๐ – ๕๐ = ๐.๓ %
> ๗๕ – ๑๐๐ = ๐.๐๓ %	> ๒๕ – ๕๐ = ๐.๐๕ %	> ๔๐ – ๖๕ = ๐.๐๓ %	> ๕๐ – ๗๕ = ๐.๐๓ %	> ๕๐ – ๒๐๐ = ๐.๔ %
> ๑๐๐ – ๕๐๐ = ๐.๐๕ %	> ๕๐ = ๐.๑ %	> ๖๕ – ๙๐ = ๐.๐๕ %	> ๗๕ – ๑๐๐ = ๐.๐๕ %	> ๒๐๐ – ๑,๐๐๐ = ๐.๕ %
> ๕๐๐ – ๑,๐๐๐ = ๐.๐๗ %	ยกเว้นอยู่ค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท	> ๙๐ = ๐.๑ %	> ๑๐๐ = ๐.๑ %	> ๑,๐๐๐ – ๕,๐๐๐ = ๐.๖ %
> ๑,๐๐๐ = ๐.๑ %		ยกเว้นอยู่ค่าฐานภาษี ๑๐ ล้านบาท		> ๕,๐๐๐ = ๐.๗ %
๑. ยกเว้นอยู่ค่าฐานภาษี ๕๐ ล้านบาท เมื่อยกเว้นแล้ว ๒. ยกเว้นอยู่ค่าที่ดิน ๑๒๐๐ ๑๖๘๐ ล้านบาท เมื่อยกเว้นแล้ว				
บรรเทาภาระภาษีผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย ๓ ชั้น ชั้น ๑ - ภาษีที่ดิน + ๒๕ % ของจำนวนภาษีที่เสีย ชั้น ๒ - ภาษีที่ ๑ + ๕๐ % ของจำนวนภาษีที่เหลือ ชั้น ๓ - ภาษีที่ ๒ + ๗๕ % ของจำนวนภาษีที่เหลือ				
ที่รากวั่นเป็นการเพิ่ม ๐.๓ % ทุก ๓ ปี รวมแล้วไม่เกิน ๓%				

### ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑).อปท.แจ้งประมูลภายในเดือนกุมภาพันธ์
- (๒).ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือนเมษายน

### ขั้นตอนการจัดเก็บ

- ๑.สำรวจ ต้องสำรวจแบบบัญชีทุกแปลงเพื่อให้ทุกคนอยู่ในฐานภาษี
- ๒.ประกาศ นำข้อมูลจากการสำรวจมาประกาศตามแบบ(แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)ทุกแปลงและแจ้งเจ้าตัวตรวจสอบทุกรายภายในเดือนธันวาคม ๒๕๖๒
- ๓.ตรวจสอบ เปิดโอกาสให้ประชาชนได้ตรวจสอบเพื่อสร้างความโปร่งใส
- ๔.ประกาศราคประมูล โดยให้ราคาประมูลที่กรมธนารักษ์กำหนดมาประกาศตามแบบ
- ๕.ประมูลตามแบบ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ ไม่มีการขยายเวลาประมูล
- ๖.เก็บเงินภาษีภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๓



**การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ด้วยประเภท**

การเปลี่ยนมาใช้ในการคำนวณ  
กรณีที่ใช้ประโยชน์ทางการค้า  
ที่ดินอยู่อาศัย ที่มีลักษณะการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = เก็บภาษีการส่วนที่ใช้อยู่อาศัย  
พื้นที่ทำการค้าและ  
สัดส่วนที่ทำการค้า = พื้นที่ทำการค้าที่ใช้ทำการค้า  
ที่นั่นที่อยู่อาศัยจะหมด

**ภาษีล่วงเก้ออยู่อาศัย :**  
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน ✕ สัดส่วนที่อยู่อาศัย)] ✕ ยกเว้น 50 ล้านบาท\*  
\*ให้ยกเว้นในส่วนของที่ดิน  
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

**ภาษีล่วงเก้อการค้า :**  
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน ✕ สัดส่วนที่ทำการค้า)] ✕ อัตราภาษี (อัตราภาษีเริ่ม ๑๙%)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

**การคำนวณภาษี ห้องชุด**

การเปลี่ยนมาใช้ในการคำนวณ กรณีห้องชุด

**Freehold โอนกรรมสิทธิ์**  
บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] ✕ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✕ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**Leasehold เช่าระยะยาว ที่สำคัญๆ เช่นที่กรุงเทพฯ**  
[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] ✕ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)