

คู่มือการให้บริการประชาชน : การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลกุดช้าง

โทรศัพท์ : ๐๕๓-๑๐๔๐๒๒

โทรสาร : ๐๕๓-๑๐๔๐๒๒

สถานที่ให้บริการ : กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลกุดช้าง

ระยะเวลาเปิดให้บริการ : วัน และเวลาราชการ

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขในการยื่นคำขอ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุด หรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ ๒๐)

(๖).ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

(๗).ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บ เพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี

แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

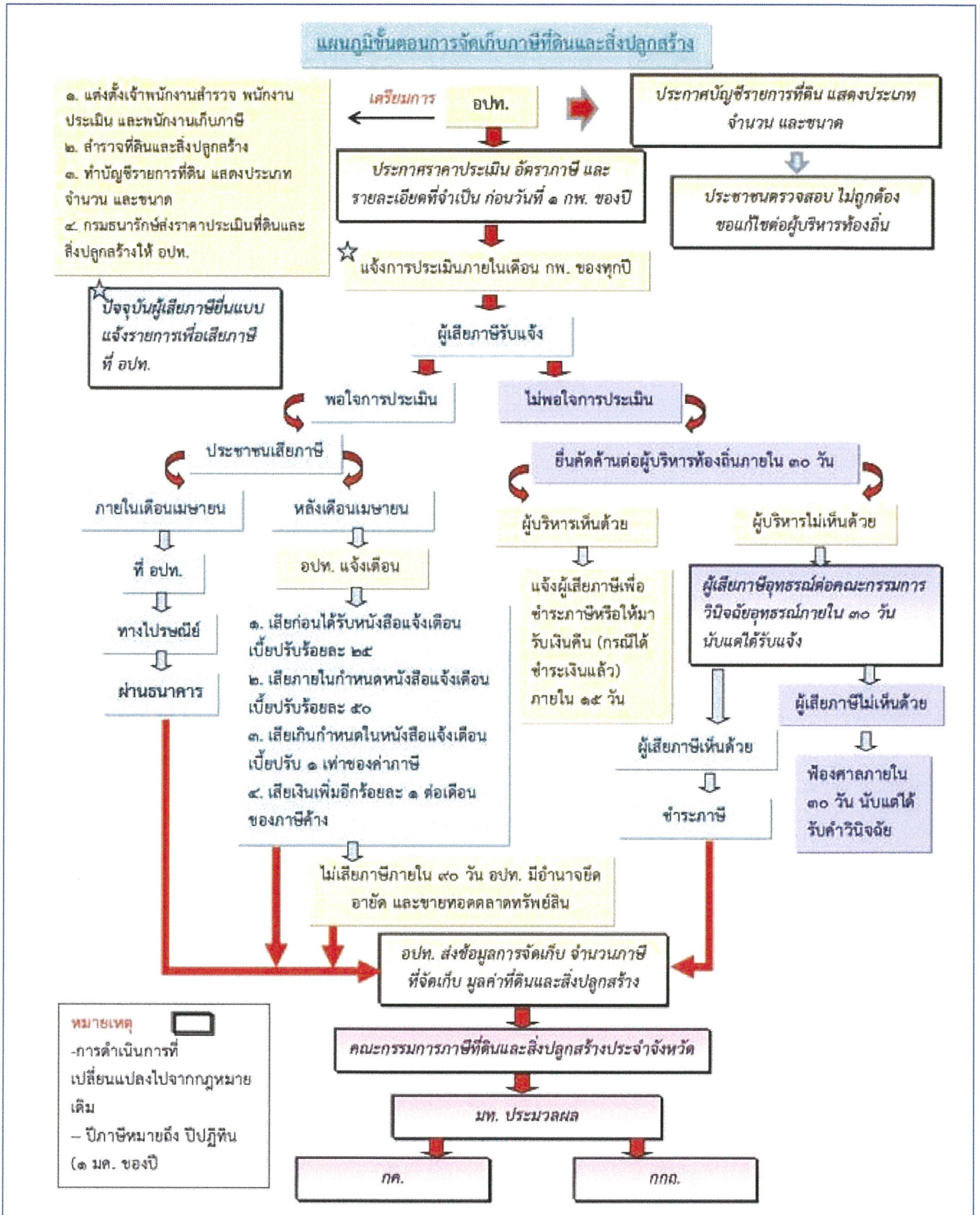
อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกษตรกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)			พาณิชยกรรม (อื่นๆ) /ที่รกร้าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลังหลัก		หลังอื่น	
	(เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	(เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)		
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 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 %	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 %

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี
5. ล้านบาท เฉพาะบุคคลธรรมดา
2. ยกเว้นภาษีทั้งหมด 3 ปีแรก
เฉพาะบุคคลธรรมดา

บรรเทาภาระภาษีแก่ผู้ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 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%

แผนภูมิขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ตัวอย่างการคำนวณ

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวที่ดิน
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข

0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. 0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. 0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. 0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. 0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. 0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. 0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. 0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. 0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. 0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ. 0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.
1 แปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท 1 แปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท เขต อปท. ก	1 แปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท 1 แปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท 1 แปลงที่ 3 มูลค่า 15 ล้านบาท เขต อปท. ข	1 แปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท 1 แปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท 1 แปลงที่ 3 มูลค่า 15 ล้านบาท เขต อปท. ก	1 แปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท 1 แปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท 1 แปลงที่ 3 มูลค่า 15 ล้านบาท เขต อปท. ข	1 แปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท 1 แปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท 1 แปลงที่ 3 มูลค่า 15 ล้านบาท เขต อปท. ก

เสียภาษีให้แก่
อปท. ก
1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่
อปท. ข
1,000 บาท

สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว
เท่ากับ 2,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
มูลค่าที่ดิน)
ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
คูณ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม* = [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
มูลค่าที่ดิน)
ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
คูณ อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

การภาษีทั้งหมด = {
 ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
 +
 ภาษีส่วนพาณิชยกรรม
 +
 ภาษีส่วนเกษตรกรรม
 }

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านเดี่ยว เป็นเจ้าของบ้านหลัก (มูลค่า 60 ลอ.)	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	ภาระภาษีรวม 3,000 บาท
บ้านเดี่ยว มีลูกบ้าน (มูลค่า 20 ลอ.)	0 - 10 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 10 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 10 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 10 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	ภาระภาษีรวม 2,000 บาท
บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 ลอ.)	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	0 - 50 ลอ. ส่วนเกิน 10 ลอ.	ภาระภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิดา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3

ที่ดินบิดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา	:	 	ยกเว้น 50 ล้านบาท
บุตรคนที่ 1	:		ยกเว้น 10 ล้านบาท
บุตรคนที่ 2	:		ยกเว้น 10 ล้านบาท
บุตรคนที่ 3	:		ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังถือเป็นบ้านแยกกัน
 2. บิดามารดาผู้ซื้อที่ปลูกบ้านบิดาบนที่ดินซึ่งอยู่ในทะเบียนบ้านคนละหลัง

การคำนวณภาษี หองชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนสสสสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] ✖️

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ
1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้อยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

➔ ที่อยู่อาศัย

➔ ร้านค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

สัดส่วนทำการค้า = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + (มูลค่าที่ดิน ✖️ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*] ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน ✖️ สัดส่วนทำการค้า)] ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

*ใช้ยกเว้นได้เฉพาะมูลค่าที่ดิน ไม่ใช้สำหรับมูลค่าอาคาร

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

- 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 รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน

$$= 30 \times 100/90 = 33\%$$

$$7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50 \text{ บาท}$$

๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.

$$= 60 \times 100/90 = 67\%$$

$$7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$$

(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

ค่าธรรมเนียม

ไม่มีค่าธรรมเนียม