



คู่มือ

การจัดเก็บภาษีป้าย และ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ขั้นตอน และวิธีการปฏิบัติการให้บริการประชาชน



กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลนาบอน
อำเภอนาบอน จังหวัดนครศรีธรรมราช

(ภาพป้าย)

(กำหนดระยะเวลาในการยื่นแบบชำระภาษีป้าย เดือนมกราคม – มีนาคม ของทุกปี)



ตามพระราชบัญญัติภาษีป้าย พ.ศ.๒๕๑๐

ป้าย หมายความว่า ป้ายแสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือ เครื่องหมาย ที่ใช้ในการประกอบการค้า หรือ ประกอบกิจการอื่นเพื่อหา รายได้หรือโฆษณาการค้าหรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้ ไม่ว่าจะได้แสดงหรือ โฆษณาไว้ที่วัตถุใด ๆ ด้วยอักษร ภาพ หรือ เครื่องหมายที่เขียน แกะสลัก จารึกหรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น



ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย คือ

๑. เจ้าของป้าย

๒. แต่ในกรณีที่ปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ว่าไม่มีผู้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป.๑) สำหรับป้ายใด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหาตัวเจ้าของป้ายนั้นได้ ให้ถือว่า ผู้ครอบครองป้ายนั้นเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย ถ้าไม่อาจหาตัว ผู้ครอบครองป้ายนั้นได้ให้ถือว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคารหรือสถานที่ หรือที่ดินที่ป้ายนั้นติดตั้งหรือแสดงอยู่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายตามลำดับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการประเมินภาษีเป็นหนังสือไปยังบุคคลดังกล่าว



กำหนดระยะเวลายื่นแบบแสดงรายการเพื่อชำระภาษีป้าย

ให้เจ้าของป้ายมีหน้าที่เสียภาษีป้ายโดยเสียเป็นรายปียกเว้นป้ายที่เริ่มติดตั้งหรือแสดงในปีแรกให้เสียภาษีป้ายตั้งแต่วันที่เริ่มติดตั้งหรือแสดงจนถึงวันสิ้นปี และให้คิดภาษีป้ายเป็นรายงวด งวดละ ๓ เดือนของปี โดยเริ่มเสียภาษีป้ายตั้งแต่วันที่ติดตั้งป้ายจนถึงงวดสุดท้ายของปี

งวดที่ ๑ มกราคม – มีนาคม = ๑๐๐%

งวดที่ ๒ เมษายน – มิถุนายน = ๗๕ %

งวดที่ ๓ กรกฎาคม – กันยายน = ๕๐%

งวดที่ ๔ ตุลาคม – ธันวาคม = ๒๕ %

ให้เจ้าของป้ายซึ่งจะต้องเสียภาษีป้ายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายตามแบบแสดงและวิธีการที่กระทรวงมหาดไทย กำหนด ภายในเดือนมีนาคมของปี ในกรณีที่เจ้าของป้ายอยู่นอกประเทศไทย ให้ตัวแทนหรือผู้แทนในประเทศไทยมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการภาษี ป้ายแทนเจ้าของป้าย

เจ้าของป้ายผู้ใด

(๑) ติดตั้งหรือแสดงป้ายอันต้องเสียภาษีภายหลังเดือนมีนาคม

(๒) ติดตั้งหรือแสดงป้ายใหม่แทนป้ายเดิมและมีพื้นที่ ข้อความ ภาพ และเครื่องหมายอย่างเดียวกับป้ายเดิมที่ได้ เสียภาษีป้ายแล้ว

(๓) เปลี่ยนแปลงแก้ไขพื้นที่ป้าย ข้อความ ภาพ หรือเครื่องหมายบางส่วนในป้ายที่ได้เสียภาษีป้ายแล้ว อันเป็นเหตุให้ต้องเสียภาษีป้ายเพิ่มขึ้น

ให้เจ้าของป้ายตาม (๑) (๒) หรือ (๓) ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ติดตั้งหรือแสดงป้าย หรือนับแต่วันเปลี่ยนแปลง แก้ไขข้อความ ภาพ หรือเครื่องหมายในป้ายเดิม แล้วแต่กรณี

การคำนวณขนาดป้าย

พื้นที่ของป้ายไม่ว่าจะมีรูปร่างหรือลักษณะอย่างไร ให้คำนวณ ดังนี้

(ก) ถ้าเป็นป้ายที่มีขอบเขตกำหนด ได้ให้อาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุดของขอบเขตป้ายเป็นตารางเซนติเมตร

(ข) ถ้าเป็นป้ายที่ไม่มีขอบเขตกำหนดได้ ให้ถือว่าตัวอักษร ภาพ หรือเครื่องหมายที่อยู่ริมสุด เป็นขอบเขตสำหรับกำหนด ส่วนกว้างที่สุดและยาวที่สุด และคำนวณตาม (ก)

ป้ายตาม (๑) (๒) (๓) หรือ (๔) เมื่อคำนวณพื้นที่ของป้ายแล้ว

(ก) ถ้ามีเศษเกินกึ่งหนึ่งของห้าร้อยตารางเซนติเมตร ให้นับเป็นห้าร้อยตารางเซนติเมตร ถ้าไม่เกินกึ่งหนึ่ง ให้ปัดทิ้ง

(ข) ถ้ามีอัตราที่ต้องเสียภาษีต่ำกว่าป้ายละ ๒๐๐ บาท ให้เสียภาษีป้ายละ ๒๐๐ บาท

“การคำนวณ
ภาษีป้าย”

PROMOTE
YOUR PRODUCT

กว้าง \times ยาว = พื้นที่ที่ต้องเสียภาษี
พื้นที่ 500 ตร.ซม.

พื้นที่ที่ต้องเสียภาษี \times อัตราภาษี = ภาษีป้าย

ปังปอนด์
pangpond.com

หลักฐานที่ต้องนำไปแสดงเพื่อเสียภาษีป้าย

๑. บัตรประจำตัวประชาชน
๒. ทะเบียนการค้า,ทะเบียนพาณิชย์
๓. ใบเสร็จรับเงินปีที่ผ่านมา (ในกรณีที่ได้ชำระภาษีป้ายมาแล้ว)
๔. สำเนาทะเบียนบ้าน
๕. ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม
๖. หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วนบริษัท
๗. ใบอนุญาตติดตั้งป้ายหรือใบเสร็จรับเงินจากร้านทำป้าย

ขั้นตอนการชำระภาษีป้าย

๑. ผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีป้ายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภป.๑) พร้อมหลักฐาน
๒. ผู้เสียภาษีต้องมาชำระเงินค่าภาษีป้ายภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้แจ้งการประเมินมิฉะนั้นต้องเสียเงินเพิ่ม

ให้เจ้าของป้ายหรือผู้ซึ่งเจ้าของป้ายมอบหมายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สถานที่ ดังต่อไปนี้

(๑) สำนักงานหรือที่ว่าการของราชการส่วนท้องถิ่นที่ป้ายนั้นติดตั้งหรือแสดงอยู่ในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

(๒) สำนักงานหรือที่ว่าการของราชการส่วนท้องถิ่นซึ่งการจดทะเบียนยานพาหนะได้กระทำในเขตราชการส่วน ท้องถิ่นนั้น (๓) สถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด โดยประกาศหรือโฆษณาให้ทราบเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่ วันประกาศหรือโฆษณา




ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายชำระภาษีป้ายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สถานที่ที่ได้ยื่นแบบแสดงรายการ ภาษีป้ายไว้ หรือ ณ สถานที่อื่นใดที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนด ทั้งนี้ ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งการประเมิน และให้ถือว่าวันที่ชำระภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นวันชำระภาษีป้าย


การชำระภาษีป้ายจะกระทำโดยวิธีการส่งธนาคณ์หรือตัวแลกเงินของธนาคารที่สั่งจ่ายเงินให้แก่ราชการส่วน ท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง ไปยังสถานที่ตามวรรคหนึ่ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือส่งโดยวิธีอื่นตาม ที่ รัฐมนตรีประกาศกำหนดแทนการชำระต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้ และให้ถือว่าวันที่ได้ทำการส่งดังกล่าวเป็นวันชำระภาษีป้าย

ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายแสดงหลักฐานการเสียภาษีป้ายไว้ ณ ที่เปิดเผยในสถานที่ประกอบการค้าหรือประกอบกิจการ

อัตราภาษีป้าย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีป้าย พ.ศ. ๒๕๑๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีป้าย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

อัตราภาษีป้ายใหม่ บังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2564		อัตราภาษี
1. ป้ายที่มีอักษรไทยล้วน (ก) ป้ายที่มีข้อความเคลื่อนที่หรือเปลี่ยนเป็นข้อความอื่นได้ (ข) ป้ายนอกจาก (ก)		10 บาท/ 500 ตร.ซม. 5 บาท/ 500 ตร.ซม.
2. ป้ายที่มีอักษรไทยปนอักษรต่างประเทศ หรือปนกับภาพหรือเครื่องหมายอื่น (ก) ป้ายที่มีข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพเคลื่อนที่ หรือเปลี่ยนเป็นข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพอื่นได้ (ข) ป้ายนอกจาก (ก)		52 บาท/ 500 ตร.ซม. 26 บาท/ 500 ตร.ซม.
3. ป้ายที่ไม่มีอักษรไทยไม่ว่าจะมีภาพหรือเครื่องหมายใดๆ หรือไม่ และป้ายที่มีอักษรไทยบางส่วน หรือทั้งหมดอยู่ใต้หรือต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ (ก) ป้ายที่มีข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพเคลื่อนที่ หรือเปลี่ยนเป็นข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพอื่นได้ (ข) ป้ายนอกจาก (ก)		52 บาท/ 500 ตร.ซม. 50 บาท/ 500 ตร.ซม.

 www.intaraaccounting.com

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติภาษีป้าย พ.ศ. ๒๕๑๐

ข้อ ๒ ให้กำหนดอัตราภาษีป้ายดังต่อไปนี้

๑. ป้ายที่มีอักษรไทยล้วน

(ก) ป้ายที่มีข้อความที่เคลื่อนที่หรือเปลี่ยนเป็นข้อความอื่นได้ ให้คิดอัตรา ๑๐ บาท ต่อห้าร้อยตารางเซนติเมตร

(ข) ป้ายนอกจาก (ก) ให้คิดอัตรา ๕ บาท ต่อห้าร้อยตารางเซนติเมตร

๒. ป้ายที่มีอักษรไทยปนกับอักษรต่างประเทศ และหรือปนกับภาพ และหรือเครื่องหมายอื่น

(ก) ป้ายที่มีข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพที่เคลื่อนที่ หรือเปลี่ยนเป็นข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพอื่นได้ ให้คิดอัตรา ๕๒ บาท ต่อห้าร้อยตารางเซนติเมตร

(ข) ป้ายนอกจาก (ก) ให้คิดอัตรา ๒๖ บาท ต่อห้าร้อยตารางเซนติเมตร

๓. ป้ายที่ไม่มีอักษรไทยไม่ว่าจะมีภาพหรือเครื่องหมายใด หรือไม่มี และป้ายที่มีอักษรไทย บางส่วนหรือทั้งหมดอยู่ใต้หรือต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ

(ก) ป้ายที่มีข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพที่เคลื่อนที่ หรือเปลี่ยนเป็นข้อความ เครื่องหมาย หรือภาพอื่นได้ ให้คิดอัตรา ๕๒ บาท ต่อห้าร้อยตารางเซนติเมตร

(ข) ป้ายนอกจาก (ก) ให้คิดอัตรา ๕๐ บาท ต่อห้าร้อยตารางเซนติเมตร ข้อ ๓ อัตราภาษีป้ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ ให้ใช้บังคับสำหรับป้ายที่ต้องเสียภาษีป้ายตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ เป็นต้นไป

๔. ป้ายที่ต้องเสียภาษีป้ายก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้เป็นไปตามอัตราภาษีป้ายที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติภาษีป้าย พ.ศ. ๒๕๑๐

เงินเพิ่ม

ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายเสียเงินเพิ่มนอกจากเงินที่ต้องเสียภาษีป้ายในกรณีและอัตรา ดังต่อไปนี้

(๑) ไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ ๑๐ ของจำนวนเงินที่ต้องเสีย ภาษีป้ายเว้นแต่กรณีที่เจ้าของป้ายได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้แจ้งให้ทราบถึงการ ละเว้นนั้นให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ ๕ ของจำนวนเงิน ที่ต้องเสียภาษีป้าย

(๒) ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายโดยไม่ถูกต้อง ทำให้จำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีป้ายลดน้อยลง ให้เสียเงิน เพิ่มร้อยละ ๑๐ของภาษีป้ายที่ประเมินเพิ่มเติม เว้นแต่กรณีที่เจ้าของป้ายได้มาขอแก้ไขแบบแสดงรายการภาษีป้ายให้ ถูกต้องก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการประเมิน

(๓) ไม่ชำระภาษีป้ายภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่ม ร้อยละ ๒ ต่อเดือนของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีป้าย เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือนทั้งนี้ ไม่ให้นำเงินเพิ่มตาม (๑) และ (๒) มาคำนวณเป็นเงินเพิ่ม

เมื่อปรากฏว่าเจ้าของป้ายมิได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายหรือยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายโดยไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแจ้งการประเมินย้อนหลังได้ไม่เกิน ๕ ปีนับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการประเมิน

ข้อกำหนดทางกฎหมาย

กรณีที่มีผู้มีหน้าที่เสียภาษีต้องเสียเงินเพิ่ม นอกจากเงินที่ต้องเสียภาษี

1. ไม่ยื่นแบบ ภายในเวลาที่กำหนด
จะต้องเสียค่าปรับ **10%** ของค่าภาษี
2. ไม่ชำระเงินค่าภาษี หลังจากที่ยื่นแบบภายใน **15 วัน**
จะต้องเสียค่าปรับ **2%** ของค่าภาษี
3. ถ้ายื่นภาษี ไม่ตรงตามความเป็นจริง
จะต้องเสียค่าภาษีที่ขาดไป
และเสียค่าปรับอีก **10%** ของค่าภาษี

ธรรมนิติ
DHARMINITI

บทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติภาษีป้าย

๑. ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จให้ถ้อยคำเท็จตอบคำถามด้วยถ้อยคำอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีป้าย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปีหรือ ปรับตั้งแต่ ๕,๐๐๐ บาท ถึง ๕๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
๒. ผู้ใดจงใจไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ๕,๐๐๐ บาท ถึง ๕๐,๐๐๐ บาท
๓. ผู้ใดไม่แจ้งการรับโอนป้ายหรือไม่แสดงรายการเสียภาษีป้ายไว้ ณ ที่เปิดเผยในสถานที่ประกอบกิจการ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ๑,๐๐๐ บาท ถึง ๑๐,๐๐๐ บาท
๔. ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งสั่งให้มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่วนบัญชีหรือเอกสารเกี่ยวกับป้ายมาตรวจสอบภายในกำหนดเวลาอันสมควร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับตั้งแต่ ๑,๐๐๐ บาท ถึง ๒๐,๐๐๐ บาทหรือ ทั้งจำทั้งปรับ

บทลงโทษ

1. จงใจไม่ยื่นแบบ ปรับ 5,000-50,000 บาท
2. จงใจแจ้งความเท็จ หรือ พยายามหลีกเลียงภาษี
จำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือ ปรับ 5,000-50,000 บาท
หรือ ทั้งจำทั้งปรับ
3. ไม่แสดงรายการเสียภาษีป้ายไว้ที่เปิดเผย
ในสถานประกอบการ ปรับ 1,000-10,000 บาท

ธรรมนิติ
DHARMNITI

การอุทธรณ์การประเมินภาษีป้าย

เมื่อผู้เสียภาษีได้แจ้งการประเมิน (ภป.๓) แล้วเห็นว่าการประเมินนั้นไม่ถูกต้องมีสิทธิอุทธรณ์ การประเมินต่อผู้บริหารท้องถิ่น หรือผู้ได้รับมอบหมาย โดยต้องยื่นอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ที่ได้รับแจ้ง ค่าวินิจฉัยอุทธรณ์ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของผู้บริหารท้องถิ่นต่อศาลภายใน ๓๐ วันนับแต่วันรับ แจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์

การขอเงินคืนภาษีป้าย

ผู้เสียภาษีป้ายโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีหรือเสียเกินกว่าที่ควรจะต้องเสีย ผู้นั้นมีสิทธิ์ขอรับ เงินคืน ได้โดยยื่นคำร้องขอคืนภายใน ๑ ปีนับแต่วันที่เสียภาษีป้าย



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ภาษี หมายความว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา พื้นที่ที่เป็นน้ำ

สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอย ได้หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจใช้อาศัยได้ หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

ห้องชุด หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ซึ่งบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ที่เสียภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย



ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น ไม่ถูกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- (๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์
- (๒) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญา หรือความตกลงอื่นใด
- (๓) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ ให้เป็นไป ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน
- (๔) ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย
- (๕) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใดหรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- (๖) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- (๗) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- (๘) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด
- (๙) ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุด
- (๑๐) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- (๑๑) ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- (๑๒) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ซึ่งบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ที่เสียภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย (มาตรา ๕)

ผู้ที่เป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใดเป็นผู้มี หน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง) กำหนดระยะเวลาแจ้งการประเมินและผู้เสียภาษีชำระภายในเดือน เมษายน ให้ผู้บริหารแต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจและประกาศกำหนดระยะเวลาสำรวจที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยต้องแสดงประเภท จำนวนขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและรายละเอียดอื่นที่จำเป็น

แก่การประเมินภาษี ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ประกาศกำหนด และให้ประกาศบัญชีดังกล่าว ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือสถานที่อื่นด้วยตามที่เห็นสมควร ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นเวลาไม่น้อยกว่า สามสิบวัน พร้อมทั้งให้จัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้เสียภาษีแต่ละรายตามประกาศบัญชีดังกล่าว ให้ผู้เสียภาษียานั้นทราบด้วย

ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ใครที่ต้องเสียภาษี

- ★ เจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง
- ★ เจ้าของห้องชุดและผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ★ ถ้าเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ ในวันที่ 1 มกราคมของปีใด ก็มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น
- ★ ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นคนละคนกัน ให้ต่างคนต่างเสียภาษีเฉพาะส่วนที่ตนเองเป็นเจ้าของ

ประชาสัมพันธ์กรุงเทพมหานคร @pr_bangkok
สำนักงานประชาสัมพันธ์ กทม. @prbangkok

ขอบคุณข้อมูลจาก
สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร
สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม : ฝ่ายรายได้ ทั้ง 50 เขต

หลักฐานที่ต้องนำไปแสดงเพื่อชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. บัตรประจำตัวประชาชน
๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
๓. หลักฐานที่แสดงถึงการเป็นเจ้าของที่ดินตามที่กฎหมายกำหนดเช่นโฉนด, น.ส.๓.,ส.ค.๑ ฯ
๔. หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วนบริษัท
๕. หนังสือมอบอำนาจกรณีให้ผู้อื่นมาทำการแทน



ขั้นตอนการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. เจ้าพนักงานแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายใน เดือน กุมภาพันธ์

๒. การแจ้งการประเมินภาษีและแบบประเมินภาษี ให้เป็นตามรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี จำนวนภาษีที่ต้องชำระ

๓. การประเมินภาษี ให้พนักงานประเมินมีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง มาให้ ถ้อยคำหรือส่งเอกสาร หรือหลักฐานอื่นใดมาเพื่อตรวจสอบภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยจะต้องมี หนังสือแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน

๔. การส่งคำสั่งเป็นหนังสือ หนังสือแจ้งการประเมินหรือหนังสืออื่น เช่นการแจ้งเตือน ให้ เจ้าหน้าที่ส่งให้แก่ผู้รับโดยตรงหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือให้ส่ง ณ ภูมิลำเนา หรือถิ่นที่อยู่หรือ สถานที่ทำการของบุคคลนั้น ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้รับ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้รับ จะส่งให้แก่บุคคลใด ซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่สถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้รับนั้นก็ได้

๕. มีการประเมินผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวน ประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียภาษี การทบทวนการประเมินภาษีใหม่จะกระทำ มิได้ เมื่อพ้น ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

๖. กำหนดเวลาการชำระภาษีหรือแจ้งรายการต่างๆ หรือกำหนดเวลาการคัดค้านการ ประเมิน ภาษี ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ ถ้าผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดเวลาดังกล่าวเหตุจำเป็น จน ไม่สามารถจะปฏิบัติตามกำหนดเวลาได้ ให้ยื่นคำร้องขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาก่อนกำหนดเวลาสิ้นสุด ลง เมื่อผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นเป็นการสมควร จะให้ขยายหรือให้เลื่อนกำหนดเวลาออกไปอีกตาม ความ จำเป็นแก่กรณีก็ได้

๗. ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี องค์กรบริหารส่วนตำบล สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต อบต.

๘. การชำระภาษีให้ถือว่าวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อให้ใบเสร็จรับเงินวันที่ชำระภาษี

๙. ผู้ชำระภาษีสามารถชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยการ ชำระผ่านธนาคารหรือโดยวิธีอื่นใดนั้น ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ได้แก่ มูลค่าทั้งหมด ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

วิธีคำนวณภาษีที่ดิน

การคิดภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชี ประเมินราคาทุก ๔ ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายออกเป็น ดังนี้

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน × อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) × ขนาดพื้นที่ดิน

มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) × อัตราภาษี

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) × ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา



อัตราการเก็บภาษีที่ดินใหม่

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้จัดเก็บภาษีตามอัตรา ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี
- (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละสามของฐานภาษี
- (๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ให้มีอัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี
- (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

ทรัพย์สินใดบ้างที่ต้องเสียภาษี

ภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. 2562

ที่ดินเกษตรกรรม
มูลค่าประเมินเกิน 50 ล้านบาท

บ้านพักอาศัย
(บ้านพักอาศัยหลัก มูลค่าประเมินเกิน 50 ล้านบาท / บ้านหลังอื่นๆ)

ที่ดินรกร้าง

อื่นๆ
(อาคารพาณิชย์ จุดจอดรถ ฯลฯ)

ประชาสัมพันธ์กรุงเทพฯ @pr_bangkok
สำนักงานประชาสัมพันธ์ กทม. @pebangkok

ขอบคุณข้อมูลจาก
สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร
สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม : โทรสายได้ ถึง 50 เมอ

๑. เกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด ๐.๑๕%

สำหรับการใช้ที่ดิน เพื่อทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด ทั้งนี้ค่าที่ดินเพื่อการเกษตรจะต้องปลูกต้นไม้ตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนดด้วย เช่น หาก ปลูกกล้วยต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ ต้น/ไร่ ปลูกทุเรียน, เงาะ, มะม่วง, มะพร้าว, ลิ้นจี่, ลำไย ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ต้น/ไร่, มะนาว ๕๐ ต้น/ไร่, ยางพารา ๘๐ ต้น/ไร่ ถ้าปลูกน้อยกว่าที่กำหนดไว้ไม่ถือว่าเป็นที่ดินเพื่อการเกษตร



กรณีเลี้ยงปลุสสัตว์ หรือเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจ ก็จะมีกำหนดอัตราขั้นต่ำ เช่น เลี้ยงโคหรือกระบือ ในคอก ขนาด ๗ ตารางเมตร/ตัว และใช้ที่ดิน ๑ ตัว ต่อ ๕ ไร่ เลี้ยงเป็ดและไก่ ๔ ตารางเมตร/ตัว เป็นต้น



หลักเกณฑ์และรายละเอียดของการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร อัตราภาษี

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| - มูลค่า ๐-๗๕ ล้านบาท | อัตราภาษี ๐.๐๑% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๑๐๐ บาท) |
| - มูลค่าเกิน ๗๕-๑๐๐ ล้านบาท | อัตราภาษี ๐.๐๓% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๓๐๐ บาท) |
| - มูลค่าเกิน ๑๐๐-๕๐๐ ล้านบาท | อัตราภาษี ๐.๐๕% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๕๐๐ บาท) |
| - มูลค่าเกิน ๕๐๐-๑,๐๐๐ ล้านบาท | อัตราภาษี ๐.๐๗% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๗๐๐ บาท) |
| - มูลค่า ๑,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป | อัตราภาษี ๐.๑๐% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๑,๐๐๐ บาท) |

* กรณียกเว้นและลดภาษี

กรณีเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำการเกษตร ไม่ต้องเสียภาษีใน ๓ ปีแรกที่กฎหมายบังคับใช้

(ปี ๒๕๖๓-๒๕๖๕) ส่วนปีที่ ๔ เป็นต้นไป (คือ ตั้งแต่ปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป) ได้รับยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่หากเป็นนิติบุคคลจะไม่ได้รับการยกเว้น

๒. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด ๐.๓%

สำหรับคำจำกัดความของที่อยู่อาศัยนั้น ต้องเป็นกรณีดังต่อไปนี้



- เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย เช่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้ อยู่อาศัยเอง ให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ให้เสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัย
- ให้ครอบคลุมถึงช่วงเวลาระหว่างการก่อสร้าง หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย ด้วย เช่น บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการตกแต่ง เป็นต้น
- สำหรับบ้าน หอพัก อพาร์ทเมนต์ หรือคอนโดฯ ปล่อยเช่ารายเดือนนั้น ให้เก็บตามอัตราภาษีที่อยู่อาศัย ไม่ใช่ เพื่อการพาณิชย์ แต่หากให้เช่าเป็นรายวัน จะจัดอยู่ในหมวดใช้ประโยชน์เพื่อการอื่น ๆ
- โฮมสเตย์ ถือเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย แต่ต้องเป็นสถานที่พักชั่วคราวที่เจ้าของดัดแปลงเป็น ห้องพักซึ่งมีจำนวนไม่เกิน ๔ ห้อง มีผู้พักรวมกันไม่เกิน ๒๐ คน จัดบริการสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร และเป็น การพักรวมกับเจ้าของในราคาเดียวกัน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม

ส่วนกรณีที่ไม่ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ตามประกาศกระทรวงการคลัง และ กระทรวงมหาดไทย วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ระบุไว้ดังนี้

๑. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขาย ตาม กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

๒. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขาย ตาม กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๓. โรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

๔. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ให้บริการเป็นที่พักรีสอร์ทสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยคิดค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่ดินค่าตอบแทนเป็นรายเดือนขึ้นไป หรือโฮมสเตย์

๕. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายของหน่วยงาน ดังต่อไปนี้

- สถาบันการเงิน ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน
- สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- สถาบันการเงินประชาชน ตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันการเงินประชาชน
- บริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

ทั้งนี้ การจัดเก็บภาษีที่อยู่อาศัยจะแบ่งเป็น ๓ กรณีคือ

- กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
- กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
- กรณีบ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ ๒ ขึ้นไป

โดยกำหนดให้จัดเก็บตามอัตรากาชี ดังนี้

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๒% (ล้านละ ๒๐๐ บาท)
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่า ๕๐-๗๕ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๓% (ล้านละ ๓๐๐ บาท)
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่า ๗๕-๑๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๕% (ล้านละ ๕๐๐ บาท)
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่า ๑๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๑๐% (ล้านละ ๑,๐๐๐ บาท)

ผู้ครอบครองบ้านหลังหลักที่เป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน อธิบายง่าย ๆ ก็คือ บ้าน และที่ดินที่เจ้าของบ้านอาศัยอยู่เอง และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น จะได้รับการยกเว้น ภาษี ๕๐ ล้านบาทแรก เท่ากับว่า หากเรามีบ้านพร้อมที่ดินที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ก็ไม่ต้องเสียภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา ได้มาจากมรดก โดยใช้เป็น ที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน และต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ก่อนวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ ลดภาษี ๕๐% ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

บ้านหลักหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

*** กรณียกเว้นและลดภาษี**

กรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว (บ้านเจ้าของอยู่เองบนที่ดินเช่า) และมีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น จะได้รับการยกเว้นภาษี ๑๐ ล้านบาทแรก แสดงว่า ถ้าเรามีบ้านปลูกสร้างอยู่บนที่ดินเช่า มูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน จะไม่ต้องเสียภาษี

บ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ ๒ ขึ้นไป คิดภาษีตามอัตราที่กำหนด

๓. กลุ่มใช้ประโยชน์อื่น



นอกจากเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เช่น เพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เพดานภาษีสูงสุด ๑.๒%

หมายถึงที่ดินอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรและการอยู่อาศัย เช่น เป็นที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์ อย่าง โรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน หอพักรายวัน

อัตราภาษี คิดภาษีตามอัตราที่กำหนด

- มูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๓% (ล้านละ ๓,๐๐๐ บาท)
- มูลค่า ๕๐-๒๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๔% (ล้านละ ๔,๐๐๐ บาท)
- มูลค่า ๒๐๐-๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๕% (ล้านละ ๕,๐๐๐ บาท)
- มูลค่า ๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๖% (ล้านละ ๖,๐๐๐ บาท)
- มูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๗% (ล้านละ ๗,๐๐๐ บาท)

๔. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ เพดานภาษีสูงสุด ๑.๒% แต่จะเพิ่มเพดานเป็น ๓% เมื่อปล่อยรกร้างว่างเปล่า ติดต่อกัน ๓ ปี



หมายถึง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร หรือถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า

- มูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๓% (ล้านละ ๓,๐๐๐ บาท)
- มูลค่า ๕๐-๒๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๔% (ล้านละ ๔,๐๐๐ บาท)
- มูลค่า ๒๐๐-๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๕% (ล้านละ ๕,๐๐๐ บาท)
- มูลค่า ๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๖% (ล้านละ ๖,๐๐๐ บาท)
- มูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๗% (ล้านละ ๗,๐๐๐ บาท)

นอกจากนี้ หากปล่อยรกร้าง เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก ๐.๓% ในปี ๔ และถูกเก็บ เพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๆ ๓ ปี หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน ๓%

เงินเพิ่ม

ภาษีที่มีได้ชำระภายในเวลาที่กำหนดให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ มีหนังสือแจ้งเตือนผู้ชำระภาษีค้างชำระ ภายในเดือนพฤษภาคมของทุกปีเพื่อให้มาชำระภาษีค้างชำระ พร้อมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่มร้อยละ ๔๐ ของ จำนวนภาษีค้างชำระ เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

การชำระภาษีตามพระราชบัญญัตินี้อาจขอผ่อนชำระเป็นงวดๆ ละ เท่าๆ กันก็ได้ จำนวนงวด และจำนวนเงินภาษีขั้นต่ำที่จะมีสิทธิ์ผ่อนชำระ รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการในการผ่อนชำระให้ เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กรณีที่ผู้เสียภาษีที่ขอผ่อนชำระไม่ชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดในการผ่อนชำระ ให้ผู้เสียภาษีหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระ และต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษี ที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

กรณีที่ต้องมีการชำระภาษีเพิ่มเติม ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีใหม่ และส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีที่ต้องเสีย เพิ่มเติมภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งประเมิน



บทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. เมื่อพ้น ๙๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนดังกล่าวแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อาศัย และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายได้อันเนื่องมาจากการ ยึด อาศัย และขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ได้แต่ห้าม มิให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเกินกว่าความจำเป็นที่พอจะชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่มและ ค่าใช้จ่าย

๒. เพื่อประโยชน์ในการยึดหรืออายัดทรัพย์สิน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีมาให้ถ้อยคำ สั่งให้ผู้เสียภาษีนำบัญชี เอกสาร หรือ หลักฐานอื่นอันจำเป็นแก่การจัดเก็บภาษีค้างชำระมาตรวจสอบ

๓. ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบ ค้น หรือยึดบัญชีเอกสารหรือหลักฐานอื่นของผู้เสียภาษี เข้าไปในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือ ในเวลาทำการของสถานที่นั้นเพื่อสอบถามบุคคลใดๆ การดำเนินการต้องใช้เวลาล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า ๗ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียนคำสั่งและการออกคำสั่ง และทำการต้องเป็นไปตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทยกำหนด



การอุทธรณ์

ถ้าผู้เสียภาษีรายใดได้รับแจ้งการประเมินแล้ว เห็นว่าการประเมินนั้นไม่ถูกต้องมีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีได้

ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินหรือเรียกเก็บภาษี ผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่ได้รับ คำร้องดังกล่าว และแจ้งส่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษีโดยไม่ชักช้า

กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่น พิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้อง ของผู้เสียภาษี

การขอคืนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กำหนดให้ผู้ใดเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสียไม่ว่าโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดยการขอรับเงินคืน ให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศ กำหนด ภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่ชำระ ในการนี้ให้ยื่นคำร้องส่งเอกสาร หลักฐานหรือคำชี้แจงใดๆ ประกอบคำร้องด้วย

กำหนดระยะเวลาประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อพนักงานสำรวจได้ดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ให้ประกาศบัญชีดังกล่าว ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่ อื่นด้วยตามที่เห็นสมควร ภายในเดือน (กรกฎาคม – พฤศจิกายน ของทุกปี)

“ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

HOT
ปี 2564 ลด 90% ของภาษีที่คำนวณได้

บรรเทาภาระภาษี
ว.ปีแรก (บ.ศ. 2563-2564)

- ยกเว้นภาษีสำหรับบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม
- ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียก่อนเหลือจำนวนภาษีที่ก่อให้เกิดภาระภาษี ดังนี้

ปี 2563 = 25%
ปี 2564 = 50%
ปี 2565 = 75%

อัตราการจัดเก็บภาษีแบ่งตามการใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม เป็นบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินเกษตร ยกเว้นภาษี 0.0% ยกเว้นประเภทที่เกษตร เป็นนิติบุคคล / ที่ดินบริเวณพื้นที่เกษตร เก็บภาษี 0.01%	ที่อยู่อาศัย เป็นบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย ยกเว้นภาษี 0.0% เป็นนิติบุคคล / ที่ดินสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย ยกเว้นภาษี 0.01% เป็นนิติบุคคล เก็บภาษี 0.02%	อื่นๆ ร้านค้า, บานีลากรรม, อุตสาหกรรม, โรงแรม, รีสอร์ท ฯลฯ เก็บภาษี 0.3%
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

บ้านเช่า/ไม่เช่าเพื่ออยู่อาศัย
ใช้ที่ดินเกินกว่า 50 ตารางวา **เก็บภาษี 0.3%** (เดิม 0.5%)
ใช้ที่ดินไม่เกิน 50 ตารางวา **เก็บภาษี 0.2%** (เดิม 0.3%)