

เอกสารเผยแพร่ความรู้

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดย



จัดทำโดย

เทศบาลตำบลน้ำอ้อม

จังหวัดขอนแก่น

โทร 0868627208

E Mail 5400907@dla.go.th

ผู้รับผิดชอบส่วนงาน ประสาน ติดต่อ

นางอรจิรา ศรีปัญญา

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้อาศัยทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :
มูลค่าอาคาร [ส่วนที่ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนทำการค้า)] - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ : 1. เจ้าของที่ดินที่อยู่อาศัยโดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน 2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องมีเจ้าของเดียวกัน

การชำระภาษี

เมื่อผ่านกระบวนการในการสำรวจประเมินภาษีและสร้าง แบบทะเบียนทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แล้วองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำการประเมินภาษี ในเดือนมกราคมของทุกปี แล้วจะทำหนังสือแจ้งไปยังผู้มีภาระภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์

โทษปรับ หากชำระภาษีเกินเวลาที่กฎหมายกำหนด

1. เบี้ยปรับ

ค่าปรับจากการที่ชำระภาษีไม่ครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนด

ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด และได้รับหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ 40% ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ

ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีตามเวลาที่แจ้งไว้ตาม หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ 20% ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ

ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีก่อนจะได้รับ หนังสือแจ้งเตือนเสียเบี้ยปรับ 10% ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้)

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจ ครอบครองหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้ หมายความว่ารวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพ ที่บุคคลอาจครอบครองหรือใช้สอยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ ไม่กระทบผู้เช่าได้โดยและเป็นกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์	ไม่ใช้ประโยชน์		
เกษตรกรรม ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย เพื่อบริโภค หรือใช้รวมในฟาร์ม ○ ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่ ○ ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ การพิจารณา ○ ดูตามสภาพที่แท้จริง ○ พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม ○ รวมสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ติดกับเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย บ้านหลังเล็ก เจ้าของบ้านชื่อในโฉนด + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/ เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน) บ้านหลังใหญ่ เจ้าของบ้านชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน	อื่นๆ พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม โรงแรม อาคารพาณิชย์ บ้านให้เช่า ฯลฯ	รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามความถนัด ○ ที่ที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์เป็นเวลานาน ยกเว้น มีกฎหมายห้าม หรือให้ใช้ไว้เพื่อการเกษตร/ ปศุสัตว์หรือใช้ในการพัฒนาโครงการ

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ

บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ทรัพย์สินของพรรคการเมือง ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยพรรคการเมือง พ.ศ. ๒๕๖๐ ทรัพย์สินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น

ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าไปทำประโยชน์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์นำทรัพย์สินไปให้เช่าผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

