

ประชาสัมพันธ์ภายในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ ห้องชุด (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 เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษี ค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

| จำนวนบุตร    |              | จำนวนครอบครัว |              |
|--------------|--------------|---------------|--------------|
| 0            | 25           | 0             | 50           |
| 1            | 75           | 1             | 100          |
| 2            | 125          | 2             | 150          |
| 3            | 175          | 3             | 200          |
| 4            | 225          | 4             | 250          |
| 5 or more    | 250          | 5 or more     | 250          |
| <b>Total</b> | <b>1,000</b> | <b>Total</b>  | <b>1,000</b> |

### บทกำหนดโทษ

(๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้อยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

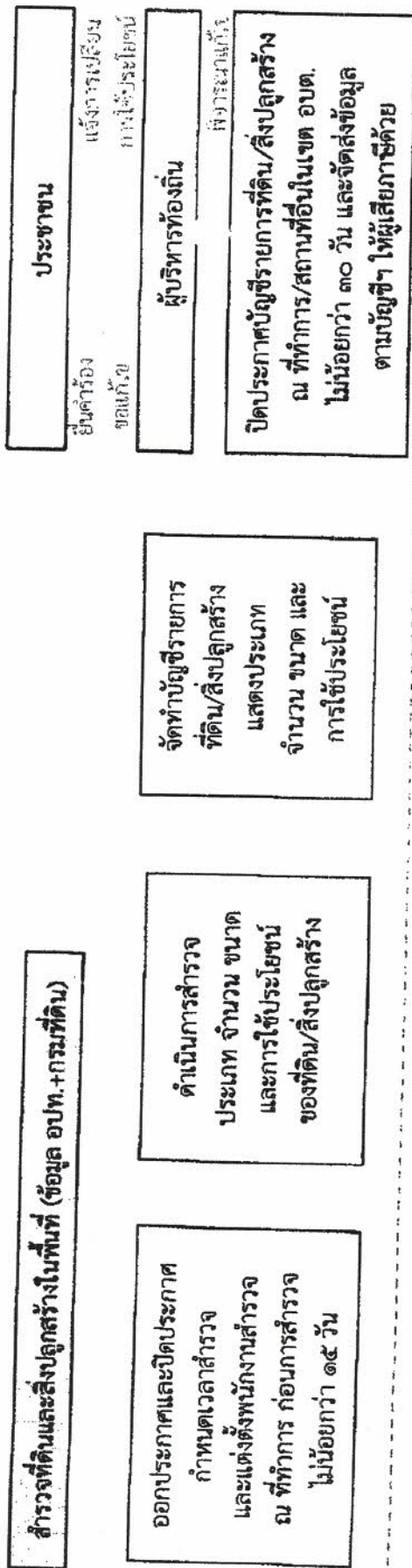
(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

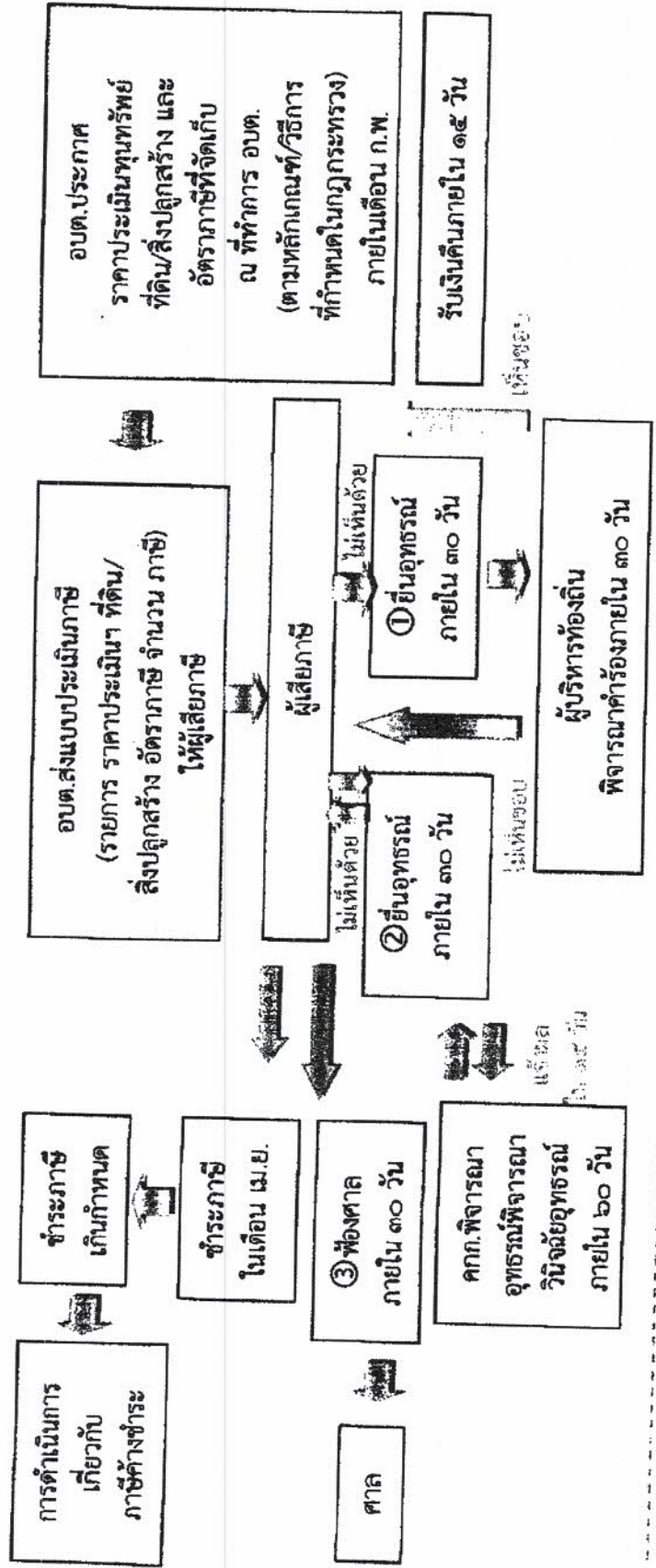
(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ขั้นตอนการดำเนินงานในการจัดเก็บภาษีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง



การประเมินภาษีและการชำระภาษี



# ข้อเท็จจริงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี

ตรวจสอบบัญชีรายการ  
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเภท

ขนาด

การใช้ประโยชน์

มาตรการที่ต้องคำนึงถึง

หากไม่ถูกต้อง

ตรวจสอบการประเมิน

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเภท

ราคาประเมิน

การเก็บภาษี

หากประเมินไม่ถูกต้องสามารถ

มีเหตุคัดค้านหรือทวงคืนได้

ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป็นเวลาที่กำหนด

เดือนสิงหาคม 2563\*

หน้าปี 2563 เป็นต้นไป

ใช้สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ทำรายงานสรุปภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## บ้านอยู่อาศัยเสียภาษีอย่างไร??

บ้านอยู่อาศัยที่เสียภาษีมี 3 ประเภท ดังนี้

บ้านเดี่ยว

บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 100 ตารางวา

บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านหลัก

บ้านหลักที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 100 ตารางวา

บ้านหลักที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านหลักที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านหลักที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านหลักที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านหลังอื่น

บ้านหลังอื่นที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 100 ตารางวา

บ้านหลังอื่นที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านหลังอื่นที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านหลังอื่นที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

บ้านหลังอื่นที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตารางวา

เจ้าของบ้านและที่ดิน

✓ มีโฉนดที่ดิน หรือ หนังสือรับรองสิทธิ (ปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น)

✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 50 ล้านบาท

เลือกที่จะใช้สิทธิ์

เฉพาะตัวบ้าน หรือ บ้าน + ที่ดิน

\*\*เจ้าของบ้านจะใช้สิทธิ์

ยกเว้นภาษีบ้านหลังหลักได้คนละ 1 หลัง เท่านั้น\*\*

เจ้าของบ้าน

✓ มีโฉนดที่ดิน หรือ หนังสือรับรองสิทธิ (ปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น)

✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 10 ล้านบาท

เลือกที่จะใช้สิทธิ์

เฉพาะตัวบ้าน หรือ บ้าน + ที่ดิน

\*\*เจ้าของบ้านจะใช้สิทธิ์

ยกเว้นภาษีบ้านหลังหลักได้คนละ 1 หลัง เท่านั้น\*\*

เสียภาษีในอัตรา

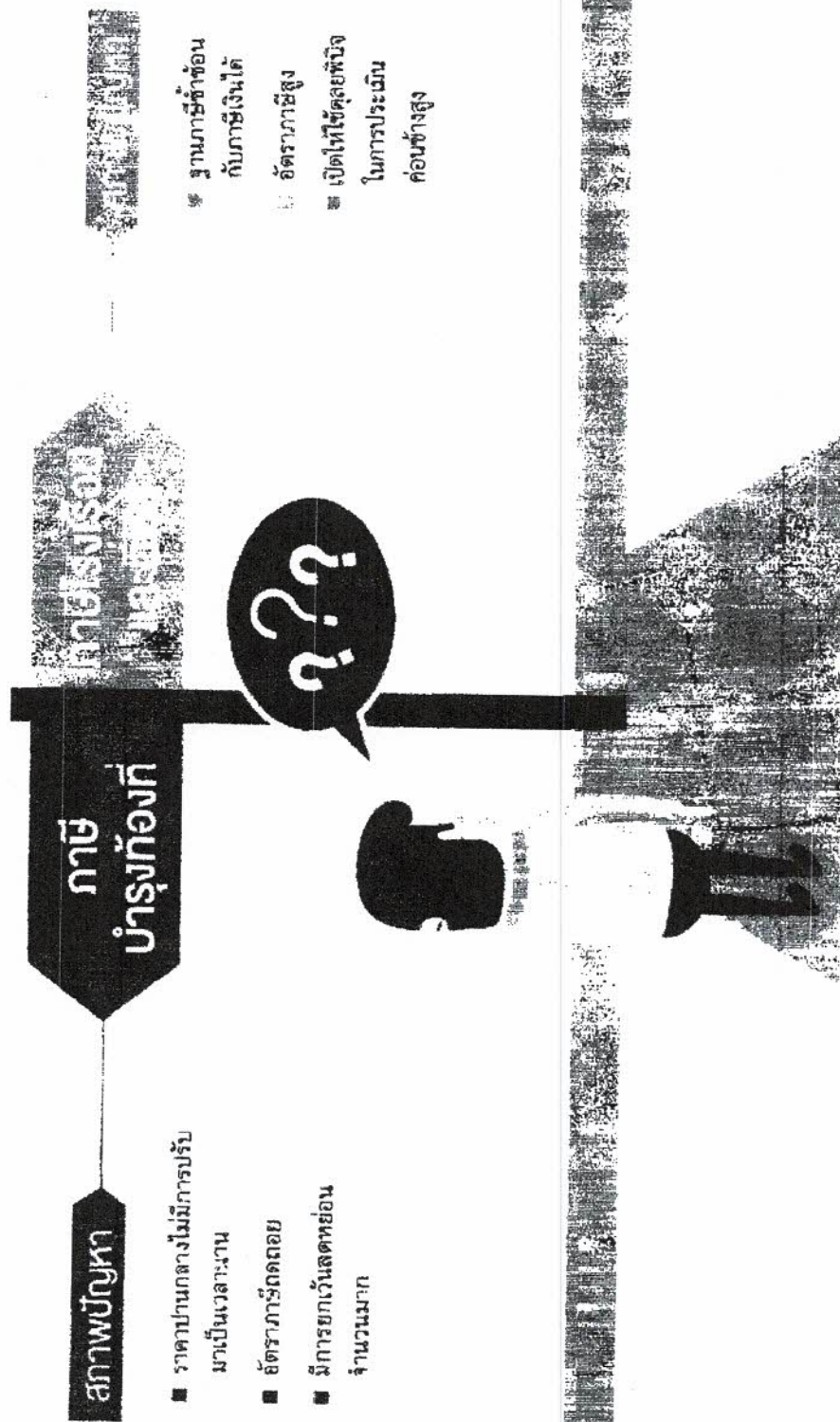
"ที่อยู่อาศัย"

\*\*เสียภาษีทุกหลัง

ตั้งแต่บาทแรก

ในอัตราอยู่อาศัย\*\*

ภาษาที่ติดและสั่งปลูกสร้าง



# กาชที่ดิน และ สังกสรสร้าง



## วัตถุประสงค์

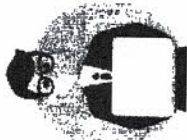
- เพื่อปฎิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน  
ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับ  
นานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม  
กระดุนให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพ  
การจัดเก็บภาษีห้องครปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)

- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใส  
ในการบริหารการคลังของ อปท.  
ช่วยให้องค์น มีงบประมาณพอเพียง  
ในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญ  
ในระยะยาว



### บทบาท

มูลค่าของที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง



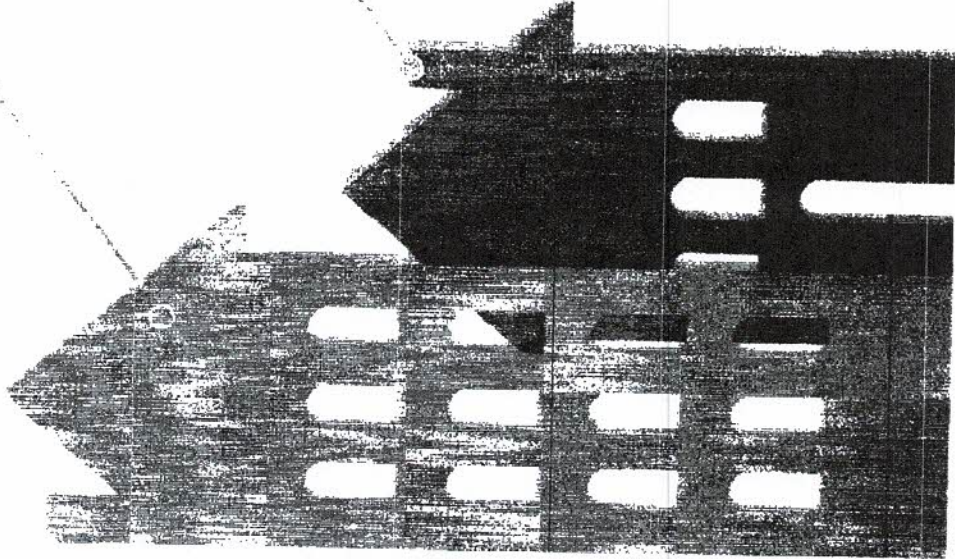
### ผู้เกี่ยวข้อง

เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง  
เจ้าของห้องชุด  
ผู้ครอบครองทรัพย์สิน  
หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน  
ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



### เขตอำนาจ

เทศบาล  
องค์การบริหารส่วนตำบล  
กรุงเทพฯ  
เมืองพัทยา



# แนวทางการจัดเก็บภาษี



## การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
เพาะ ไร่ ปลูก หรือใช้ทำ  
ไร่ ปลูก หรือใช้ทำไร่ ปลูก  
เกษตรกรรมได้ เช่น ที่  
เกษตรกรรมไม่ได้รับพื้นที่  
โดยภาษีตามสัดส่วนการใช้  
ประโยชน์  
ใช้ประโยชน์

จนสภาพเพื่อสิ่งอื่น  
ชนิดที่ใช้ทำเกษตรกรรม  
รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
อื่นซึ่งใช้สำหรับเกษตรกรรม



### ที่อยู่อาศัย

#### บ้านหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด  
+ ทะเบียนบ้าน  
ไม่จำเป็นต้องเป็นบ้าน  
เจ้าของคนเดียวคนเดียว  
มีชื่อในโฉนดเป็นบ้าน

#### บ้านหลังอื่น



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด  
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน



พาณิชย์กรรม  
อุตสาหกรรม  
อาคารสำนักงาน  
โรงแรม  
ร้านอาหาร  
 ฯลฯ

### ไม่ใช่ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า  
หรือไม่ได้ทำประโยชน์  
ตามควรแก่สภาพ



○ ที่ที่ดินว่างเปล่าหรือ  
ไม่ทำประโยชน์เป็นปีต่อเนื่อง  
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม  
หรือใช้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/  
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา  
โครงการ

# อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ส.ค.ค.

## บ้านพักอาศัย

ราคาด่าน 0.15%

อัตราที่จัดเก็บ

ค่า (ลบ.) อัตรา (%)

|              |      |
|--------------|------|
| 0 - 75       | 0.01 |
| 75 - 100     | 0.03 |
| 100 - 500    | 0.05 |
| 500 - 1,000  | 0.07 |
| 1,000 ขึ้นไป | 0.1  |

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. และ

ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี (มูลค่ารวมค่า)

ค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

|     |        |
|-----|--------|
| 50  | 0      |
| 100 | 5,000  |
| 200 | 40,000 |

อัตราที่ดิน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น

(บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

|            |            |            |      |
|------------|------------|------------|------|
| 0 - 10     | ยกเว้นภาษี | ยกเว้นภาษี | 0.02 |
| 10 - 50    | 0.02       | ยกเว้นภาษี | 0.02 |
| 50 - 75    | 0.03       | 0.03       | 0.03 |
| 75 - 100   | 0.05       | 0.05       | 0.05 |
| 100 ขึ้นไป | 0.1        | 0.1        | 0.1  |

การภาษี

มูลค่า (ลบ.)

บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)

|     |         |         |
|-----|---------|---------|
| 50  | 0       | 10,000  |
| 100 | 20,000  | 30,000  |
| 200 | 120,000 | 130,000 |

อัตราที่ดิน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

|               |     |
|---------------|-----|
| 0 - 50        | 0.3 |
| 50 - 200      | 0.4 |
| 200 - 1,000   | 0.5 |
| 1,000 - 5,000 | 0.6 |
| 5,000 ขึ้นไป  | 0.7 |

การภาษี

มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

|       |           |
|-------|-----------|
| 50    | 150,000   |
| 100   | 350,000   |
| 200   | 750,000   |
| 1,000 | 4,750,000 |

ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

# มาตรการดูแลผลกระทบ



ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ผลประโยชน์  
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ  
(รัฐ/เอกชน)



ประชาชาติ สถาบัน



ทรัพย์สินกลางของอาคารชุด  
หมู่บ้านจัดสรร หรือคอนโดมิเนียม

บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง  
ส่วนของมูลค่าไม่เกิน 50 ลบ.  
ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน  
ส่วนของมูลค่าไม่เกิน 10 ลบ.  
ในกรณีที่เป็นเจ้าของพินัยกรรม



ลักษณะการของมรดกธรรมดา  
ไม่ต้องเสียภาษี 3 ปีแรก  
ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า  
ของฐานภาษีในแต่ละ อปก. รวมกัน  
ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการชั่วคราว



- ลดภาษีให้ < 90% เช่น
  - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์
  - มาจากการรับมรดกตกทอด
  - พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
  - ผลิตบังคับใช้
  - มาตรการสาธารณะ เช่น โรงเรียน
  - เป็นต้น



• ลดอัตราภาษี เช่น

- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา
- เพื่อทำโครงการพักอาศัยและ
- นครอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่
- ขึ้นใบอนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของ
- สถาบันการเงิน (5 ปี)



## ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม  
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



## การลดหรือยกเว้น

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด  
หรือ รบว. จ.ภาคใต้ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ
- ถูกทำลายเฉพาะราย

