



## คู่มือการให้บริการประชาชน

- แผ่นพับประชาสัมพันธ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- แผ่นพับประชาสัมพันธ์ภาษีป้าย

งานพัฒนารายได้ กองคลัง  
เทศบาลตำบลจันจว้า  
อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 บังคับใช้เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มใช้จัดเก็บตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

### หลักการจัดเก็บภาษี

- \* บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- \* ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- \* ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- \* อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- \* ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- \* ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- \* ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
- \* อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อื่น ๆ (พาณิชย์กรรม) และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- \* ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน **60 วัน** นับตั้งแต่วันที่รู้เหตุที่มีการเปลี่ยนแปลง

## ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1)อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2)ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (3)ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
- (4)อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค.
  - ชำระภาษีก่อนออกหนังสือแจ้งเตือนเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของค่าภาษี
  - ชำระภาษีภายในวันที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของค่าภาษี
  - ชำระภาษีเกินวันที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของค่าภาษีและจะดำเนินการแจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายใน เดือน มิ.ย.
- (5)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

### บทกำหนดโทษ

- (1)ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา 28 หรือมาตรา 29 หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (3) หรือ (4) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา 29 หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา 45 หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (1) หรือ (2) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3)ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 33 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (4)ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา 62 หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (5)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษีตามมาตรา 80 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

- (6)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (7)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- (8)ความผิดตามมาตรา 83 มาตรา 84 มาตรา 85 หรือมาตรา 87 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

### ตัวอย่างการคำนวณ



### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

**ที่อยู่อาศัย** = [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) ยกเว้น 50 ล้านบาท\*] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

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

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

**การภาษีทั้งหมด** = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

**ที่อยู่อาศัย** = [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) ยกเว้น 50 ล้านบาท\*] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**ร้านค้า** = [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) ยกเว้น 50 ล้านบาท\*] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**สัดส่วนที่อยู่อาศัย** : [(มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย) / (มูลค่าอาคารทั้งหมด)] \* ยกเว้น 50 ล้านบาท\*

**สัดส่วนทำการค้า** : [(มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า) / (มูลค่าอาคารทั้งหมด)] \* อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**การภาษีทั้งหมด** = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

การภาษีรวม 3,000 บาท

บ้านหลังเล็ก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 au.)

บ้านหลังเล็ก ปลูกบนที่ดินคนอื่น (มูลค่า 20 au.)

บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 au.)

บ้านเดี่ยว 0-50 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาษีที่ดิน 0.03% การภาษี 3,000 บาท

บ้านแฝด 0-10 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาษีที่ดิน 0.02% การภาษี 2,000 บาท

บ้านเดี่ยว 0-50 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาษีที่ดิน 0.02% การภาษี 10,000 บาท

บ้านเดี่ยว 0-50 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาษีที่ดิน 0.03% การภาษี 3,000 บาท

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านนุดรคนที่ 1 บ้านนุดรคนที่ 2 บ้านนุดรคนที่ 3

ที่ดินบิตดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน 2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านพักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง



## เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย

กองคลัง งานพัฒนารายได้  
เทศบาลตำบลจันจว้า  
อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย  
โทร. 053-775123 ต่อ 23  
โทรสาร 053-664631