



คู่มือสำหรับประชาชน : ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ชื่องาน : ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต :

ที่	วิธีการขั้นตอนการให้บริการ	ระยะเวลาให้บริการ	ส่วนงาน ที่รับผิดชอบ	หมายเหตุ
๑	เจ้าหน้าที่จัดทำและจัดส่งบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ประชาชนตรวจสอบความถูกต้อง	ภายในเดือนพฤศจิกายน	กองคลัง	ประชาชนตรวจสอบความถูกต้อง หากในกรณีที่ผู้เสียภาษีเห็นว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงให้ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอแก้ไขให้ถูกต้องได้
๒	ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี	ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์	กองคลัง	
๓	เจ้าหน้าที่ประเมินแจ้งการประเมินภาษีแก่ผู้เสียภาษี	ภายในเดือนกุมภาพันธ์	กองคลัง	
๔	ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี	ภายในเดือนเมษายน	กองคลัง	
๕	การผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	งวดที่ ๑ ภายในเดือนเมษายน งวดที่ ๒ ภายในเดือนพฤษภาคม งวดที่ ๓ ภายในเดือนมิถุนายน	กองคลัง	
๖	เจ้าหน้าที่จัดส่งหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ	ภายในเดือนพฤษภาคม	กองคลัง	เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม เบี้ยปรับ ๑. ชำระก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือนให้เสียเบี้ยปรับร้อยละสิบ ๒. ชำระภายในกำหนดตามที่

				ระบุในหนังสือแจ้งเตือนให้เสีย เบี้ยปรับร้อยละสิบ ๓. ชำระหลังกำหนดที่ระบุใน หนังสือแจ้งเตือนให้เสียเบี้ย ปรับร้อยละสิบ <u>เงินเพิ่ม</u> ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อย ละหนึ่งต่อเดือนของจำนวน ภาษีค้างชำระ (เศษของเดือน ให้นับเป็นหนึ่งเดือน)
๗	เทศบาลตำบลบะหว้าแจ้ง รายการภาษีค้างชำระให้แก่ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงาน ที่ดินสาขา	ภายในเดือนมิถุนายน	กองคลัง	

รายการเอกสาร หลักฐานประกอบ :

ลำดับ	เอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม(ถ้ามี)	ส่วนงานที่รับผิดชอบ
๑)	บัตรประจำตัวประชาชน ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ -	กองคลัง
๒)	ทะเบียนบ้าน ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ -	กองคลัง
๓)	หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น โฉนดที่ดิน,น.ส.๓ก,น.ส.๓,สปก.,ใบอนุญาตปลูกสร้าง,สัญญาเช่า เป็นต้น ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ (เอกสารของผู้ใช้บริการ)	-
๔)	หลักฐานการประกอบกิจการพร้อมสำเนา เช่น ทะเบียนพาณิชย์ ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ (เอกสารของผู้ใช้บริการ)	-
๕)	หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมอบอำนาจให้ดำเนินการแทน) ฉบับจริง ๑ ฉบับ สำเนา ๑ ฉบับ หมายเหตุ (เอกสารของผู้ใช้บริการ)	-

ช่องทางการให้บริการ :

สถานที่ให้บริการ : กองคลัง เทศบาลตำบลบะหว้า อำเภออากาศอำนวย จังหวัดสกลนคร	ระยะเวลาเปิดให้บริการ : เปิดให้บริการวันจันทร์ถึง ศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘:๓๐ - ๑๖:๓๐
---	---

ค่าธรรมเนียม : ไม่มีค่าธรรมเนียม

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

๑. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒
๒. พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๔
๓. พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓
๔. พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓
๕. พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่๒) พ.ศ. ๒๕๖๔

ช่องทางการร้องเรียน :

๑. เทศบาลตำบลบะหว้า อำเภออากาศอำนวย จังหวัดสกลนคร ๔๗๑๗๐

โทร/โทรสาร. ๐๔๒-๗๐๔๙๓๔ เว็บไซต์ www.bawalocal.go.th

หมายเหตุ -

๒. ศูนย์บริการประชาชนสำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี

เลขที่ ๑ ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐/สายด่วน ๑๑๑๑/www.๑๑๑๑.go.th/ตู้ปณ.๑๑๑๑

เลขที่ ๑ ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

หมายเหตุ :

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกษตรกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)			พาณิชยกรรม (อื่นๆ) /ที่รกร้าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลัก		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 50 ล้านบาท เฉพาะบุคคลธรรมดา

2. ยกเว้นภาษีทั้งหมด 3 ปีแรก เฉพาะบุคคลธรรมดา

บรรเทาภาระภาษีแก่ผู้ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 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%

บทกำหนดโทษ

(๑). ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่น หรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 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 หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕). ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้อง ระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

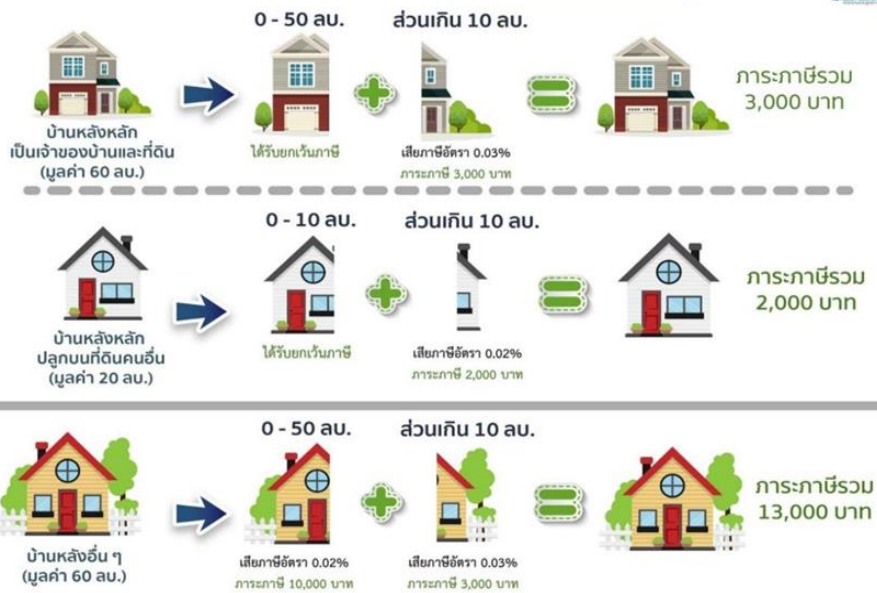
(๖). ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้อง ระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗). ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือ การกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือใน กรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่ทำการจนเป็นเหตุให้ นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘). ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใน สามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

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

- หมายเหตุ :
- บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
 - บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย
= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน]

ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*เจ้าของยังเป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



พาณิชย์ยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม*

*ใช้หลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายฉบับรอง

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน]

ยกเว้น 50 ล้านบาท*

*กรณีบุคคลธรรมดา
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 งาน

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ภาระภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
+
ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม
+
ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

การคำนวณภาษี หองชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลักหลัก : [มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
 [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
 *เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีที่อยู่ในทะเบียนบ้าน

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

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

ตัวอย่าง การคำนวณตามสัดส่วน

- 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 รวมราคาส่งปลูกสร้าง ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

(๑) ชั้นล่าง ใช้ประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน

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

$$7,750,000 \times 33/100$$

$$= 2,557,500 \times 0.33/100 = 7,672.50 \text{ บาท}$$

(๒) ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.

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

$$7,750,000 \times 67/100 = 5,182,500$$

(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

ดังนั้น ภาษีที่ต้องชำระ ๗,๖๗๒.๕๐ บาท