

ประชาสัมพันธ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่น ที่มีกฎหมาย จัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือ ประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหา ผลประโยชน์ ห้องชุด (ห้องชุดที่ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว 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 แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ 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

ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ

สารน่ารู้เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์			ไม่ใช้ประโยชน์
เกษตรกรรม ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม ○ ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่ ○ ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ ประโยชน์ การพิจารณา ○ ดูตามสภาพข้อเท็จจริง ○ พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม ○ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย บ้านหลัก  เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของอาคารบ้าน มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/ เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน) บ้านหลังอื่น  เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน	อื่นๆ  ○ พาณิชยกรรม ○ อุตสาหกรรม ○ โรงแรม ○ อพาร์ทเมนต์ ○ บ้านให้เช่า ○ ฯลฯ	รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ  ○ ที่ที่ดินว่างเปล่าหรือ ไม่ได้ทำประโยชน์ไม่ก่อนหน้า ยกเว้น มีกฎหมายห้าม หรือเพื่อการเกษตร เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริงในช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564

<



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สอ.)
www.dla.go.th

Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th



บทกำหนดโทษ

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

(๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของ พนักงานประเมินตาม มาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตาม มาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ใน มาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ช้อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี ตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยง การเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิด จากการสั่ง การหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการ ดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละ เว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็น เหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้อง รับโทษตามที่ บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่น หรือผู้ซึ่ง ผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับ ตามจำนวนที่ เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้ว ไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการ เปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น



Land and Building Tax



**"Sustaining Local and National Development,
Reinforcing Inclusive Growth"**



Tax Base, Taxpayer and Tax Collector



Tax Base

The value of
land and building

*Appraisal value



Taxpayer

- Land and/or building owner
- Condominium owner
- A beneficiary to land and building owned by government



Tax Collector

- Municipality
- Sub-district Administrative Organization (SAD)
- Bangkok Metropolitan Administration (BMA)
- Pattaya City



Agriculture

Rice/carp planting, farming, animal domestication, aquaculture and other land/building usages as defined in ministerial notifications

Taxation:

- Levy based on actual utilization of land and building
- Tax calculation based on proportion of land and building usage, including connecting area that also used for agricultural purpose

The land or building that owner uses for residential purpose can be divided into

First Residential House

Residential land and/or building held by individual as shown in house registration certificate on 1st January in the tax year



Other Residential Houses

Owner of residential land and/or building whose name shown in title deed but not named in house registration certificate



Land and Building Utilization



Others

- Commercial use
- Industrial use
- Hotel
- Etc.



Vacant

Left vacant/unused/ not properly used for the entire past tax year



Tax Rate (2020-2021)



Agriculture

(levying tax rate 0.15%)

Tax Rate

Appraisal value (million baht)	Tax Rate (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
more than 1,000	0.1

Individual

Exempt 50 million baht per local authority for an individual land and building owner

Residential

(levying tax rate 0.3%)



Tax Rate

Appraisal value (million baht)	House (first residential house)	House + Land (first residential house)	Other residences (houses)
0 - 10	Tax Exemption	Tax Exemption	0.02
10 - 50	0.02		
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
more than 1,000	0.1	0.1	0.1



Others/ Vacant

(levying tax rate 1.2%)

Tax Rate

Appraisal value (million baht)	Tax Rate (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
more than 5,000	0.7

For vacant / not properly used property
Tax rate will increase 0.3% every 3 years,
but will not exceed 3%

Tax Exemption

- First Residential House
- Threshold of 50 million baht for an individual who owns both land and house
- Threshold of 10 million baht for an individual who owns only house
- Individual owners of agricultural property
 - will be exempt for the first 3 years
 - will be exempt for threshold of 50 million baht in each local authority

- State-owned property used for non-commercial purposes
- Property used for public interest
- The office of the United Nations, Embassy and Consulate
- Common properties under the Condominium Act



Transitional Relief

Tax Reduction

- Property used for public affairs (e.g. school, power plant, train station and public parking area)
- Property under development for industrial estates (within 3 years from approval date)
- Financial institutions' non-performing assets that are for sale (5 years)
- Inherited property used for residential purposes which owner's name is in the house certification before Land and Buildings Tax Act becomes effective



Tax Relaxation

- Gradually reduce the portion of the additional tax which would be due according to land and building tax at the rate of 25%, 50% and 75% in the first 3 years, respectively

Installment Payment

- Installment payment is eligible for taxpayers who have at least 3,000 baht of tax due and must pay three installments due in April, May and June



Department of Local Administration
www.dla.go.th

Change
For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

Fiscal Policy Office
www.fpo.go.th

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- 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 ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100/90 = 33\%$
 $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500$
 $2,557,500 \times 0.3/100 = 767,250$ บาท
- ๒ ชั้นบนใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = $60 \times 100/90 = 67\%$
 $7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$ บาท
(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)