



ความรู้เรื่องภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือที่เรียกกันย่อ ๆ ว่าภาษีที่ดิน เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เช่น บ้าน อาคาร) ที่ครอบครอง โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบาล, องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) กรุงเทพมหานคร, เมืองพัทยา เป็นหน่วยงานรับผิดชอบการจัดเก็บ เริ่มใช้บังคับตั้งแต่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ และจะเริ่มเก็บภาษีตั้งแต่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป โดยอัตราภาษีจะคำนวณตามประเภทการใช้ประโยชน์ ซึ่งอัตราสูงสุดที่เป็นไปได้อยู่ที่ปีละ ๓% ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้ต้องยกเลิกการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ด้วยเนื่องจากซ้ำซ้อนกัน

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ โดยจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ถ้าใครเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด ก็ให้เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นคนละคนกัน ก็ให้เจ้าของที่ดินเสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าที่ดิน ส่วนเจ้าของสิ่งปลูกสร้างก็เสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (เช่น บ้าน อาคาร) จะต้องเสียภาษีโดยใช้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการคำนวณภาษีโดยแยกตามรายการดังนี้

- ๑.ที่ดิน – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- ๒.สิ่งปลูกสร้าง - ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
- ๓.สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด (คอนโด) – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ ที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ของปีนั้น

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน มิ.ย. ๒๕๖๓
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน ส.ค. ๒๕๖๓
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน ก.ย. ๒๕๖๓ ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

วิธีคำนวณภาษี การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะใช้คำนวณแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละชั้น โดยใช้สูตรเบื้องต้น คือ

☛ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น = มูลค่าของฐานภาษี

☛ มูลค่าของฐานภาษี × อัตราภาษี = ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กรณีที่ดินหลายแปลงมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี

การหักมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น การหักมูลค่าของฐานภาษีเป็นสิทธิประโยชน์เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น ซึ่งจะได้รับเฉพาะกรณีต่อไปนี้

๑. ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ ๕๐ ล้านบาท

๒. ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ ๕๐ ล้านบาท

๓. บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ ๑๐ ล้านบาท

วิธีเสียภาษี ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีประเมินภาษีโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ประเมินให้ และจะส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือน มิ.ย. ของแต่ละปี และต้องชำระภาษีภายใน ส.ค. ของปีนั้น ซึ่งค่าภาษีหากเป็นเงินก้อน สามารถขอผ่อนชำระได้ตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวง

แบบประเมินภาษีประกอบด้วย

๑. รายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๒. ราคาประเมินทุนทรัพย์

๓. อัตราภาษี

๔. จำนวนภาษีที่ต้องชำระ

สถานที่ชำระภาษี

องค์การบริหารส่วนตำบลบางคนที

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์

๒. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การ สหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญา หรือความตกลงอื่นใด

๓. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ ให้เป็นไป ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน

๔. ทรัพย์สินของสภาศาสนาไทย

๕. ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือ กิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

๖. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน

๗. ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

๘.ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

๙.ทรัพย์สินกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมของอาคารชุด (ส่วนกลางของ คอนโด)

๑๐.ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

๑๑.ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

๑๒.ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ปัจจุบันยังไม่มี)

บทกำหนดโทษ

เบี้ยปรับ เบี้ยปรับ คือ ค่าปรับที่เกิดจากการชำระภาษีไม่ครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งแบ่งกรณีได้ดังนี้

๑.ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด และได้รับหนังสือแจ้งเตือนเสียเบี้ยปรับ ๔๐% ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๒.ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีตามเวลาที่แจ้งไว้ตามหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ ๒๐% ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๓.ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ ๑๐% ของจำนวนภาษีค้างชำระ

เงินเพิ่ม เงินเพิ่ม คือ ดอกเบี้ยที่เกิดจากการชำระภาษีล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด โดยจะคิดในอัตรา ๑% ต่อเดือน (เศษของเดือนของเงินปัดเป็น ๑ เดือน) ของเงินภาษีที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น โดยเริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษี จนถึงวันที่ชำระภาษี ทั้งนี้ กฎหมายกำหนดเพดานดอกเบี้ยไว้สูงสุดไม่เกินจำนวนภาษีที่จะชำระ (แต่ถ้าได้รับการขยายเวลากำหนดเวลาชำระภาษี และชำระภาษีภายในกำหนดนั้น อัตราเงินเพิ่มจะลดลงเหลือ ๐.๕% ต่อเดือน)

โทษทางอาญา การแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี อาจต้องรับโทษจำคุกสูงสุด ๒ ปี ปรับสูงสุด ๔๐,๐๐๐ บาท และในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้กระทำความผิดก็อาจส่งผลให้กรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลที่รับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นต้องรับโทษทางอาญาเช่นเดียวกันด้วย

การอุทธรณ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษี สามารถยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี