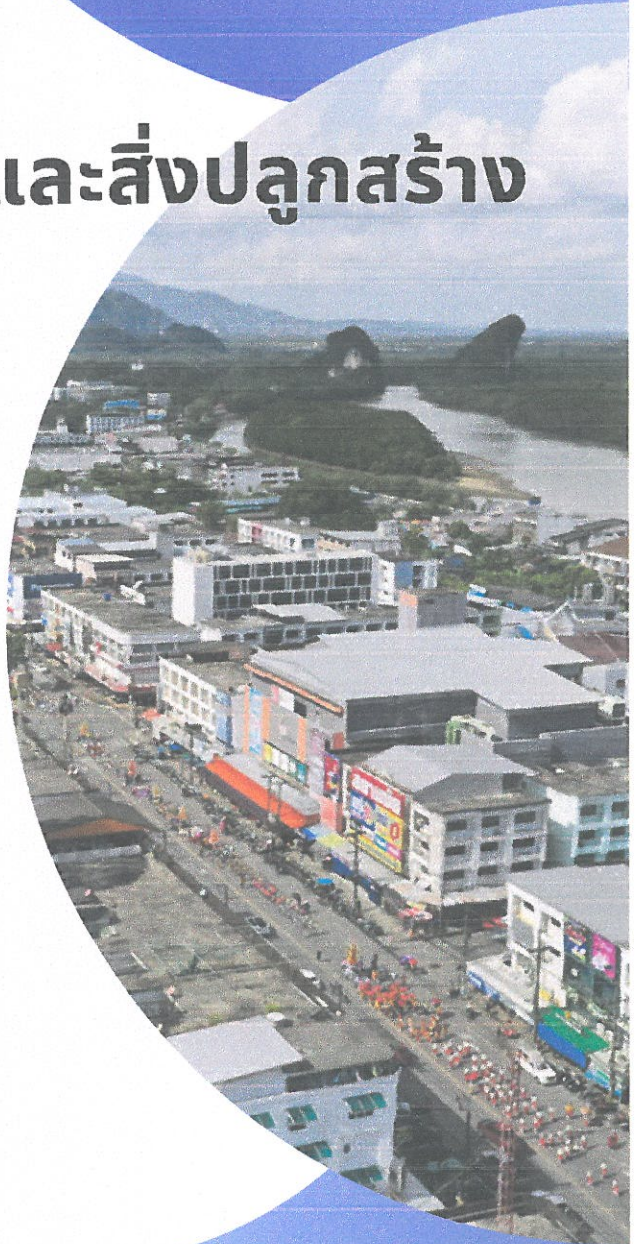




คู่มือ

การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



งานผลประโยชน์และกิจการพาณิชย์
ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง
เทศบาลเมืองกระบี่



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

เริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562

วันเริ่มจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่** ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด จะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บ

- ❖ อัตราภาษีรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ❖ ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ❖ ผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคม ของปีใด เป็นผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีของปีนั้น
- ❖ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- ❖ ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภท จะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีประเมินราคา ทุก 4 ปี
- ❖ อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ❖ กรณีที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน 60 วัน** นับตั้งแต่วันที่รู้เหตุที่มีการเปลี่ยนแปลง

ผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ❖ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ❖ ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ร้อยละ 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3

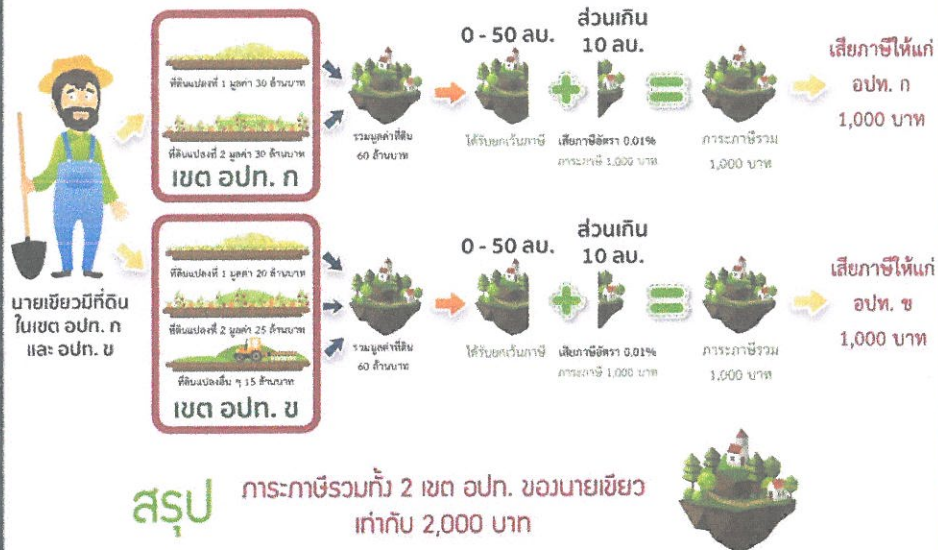
อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง					
เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)		บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)		อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)	
อัตราเพดาน 0.15%		อัตราเพดาน 0.3%		อัตราเพดาน 1.2%	
อัตราที่จัดเก็บ		อัตราที่จัดเก็บ	บ้านหลังหลัก	อัตราที่จัดเก็บ	
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา(%)	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา(%)	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา(%)
0-75	0.01	0-50	0.02	0-50	0.3
75-100	0.03	50-75	0.03	50-200	0.4
100-500	0.05	75-100	0.05	200-1,000	0.5
500-1,000	0.07	100 ขึ้นไป	0.1	1,000-5,000	0.6
1,000 ขึ้นไป	0.1			5,000 ขึ้นไป	0.7
บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ.		การภาษี บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		การภาษี	
การภาษี บุคคลธรรมดา		มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)	มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)	ไม่เกิน 50	0.0	50	150,000
50	0.0	100	20,000	100	350,000
100	10,000			500	2,250,000
200	60,000				
		บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้าน และที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท		ห้างร้านว่างเปล่า อัตราเพดานและจัดเก็บเหมือนประเภทอื่นๆ และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%	
		บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว) และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท			

ระยะเวลาการชำระภาษี

- อปท. แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- ผู้เสียภาษีชำระภายในเดือน เม.ย.
- ไม่ชำระภาษีในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
- อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในการแจ้งหนังสือไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)
- ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20)
- ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ
- แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายใน มิ.ย.
- ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

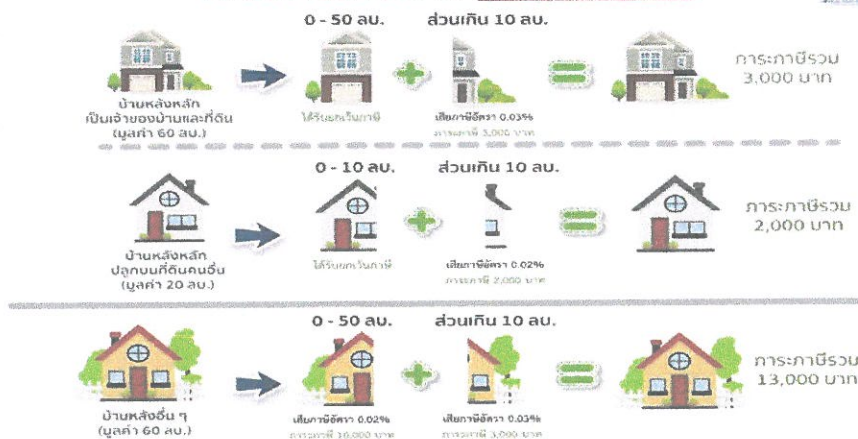
การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

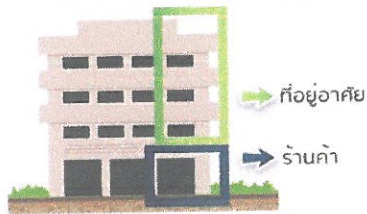


การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

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

- หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรใช้ที่ดินอยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ขึ้นบนอยู่อาศัย ขึ้นส่วนการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

$$[\text{มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย} + (\text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย})] \times \text{ยกเว้น 50 ล้านบาท}^*$$

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

$$[\text{มูลค่าอาคารส่วนใช้ทำการค้า} + (\text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{สัดส่วนทำการค้า})] \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)}$$

$$\text{ภาระภาษีทั้งหมด} = \text{ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย} + \text{ภาษีส่วนที่ทำการค้า}$$

การคำนวณภาษี ห้องชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

$$\text{บ้านหลังหลัก} : [\text{มูลค่าห้องชุด} - \text{ยกเว้น 50 ล้านบาท}] \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)}$$

$$\text{บ้านหลังอื่น} : \text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)}$$

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

$$[\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าอาคารทั้งหมด}] \times \text{อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)}$$

การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีหองชุด 2 หองที่เจ้าหองเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าหองชุด ~~ยกเว้น~~ 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าหองชุด ~~ยกเว้น~~ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ :

1. หองชุดที่เจ้าหองมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. หองชุดที่เจ้าหองไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ❖ ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ตร.ว. ราคาประเมิน 74,000 บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท
- ❖ สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน 45,000 บาท รวมราคาส่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

➤ รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อยู่อาศัยคำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน

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

$$7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \text{ บาท}$$

$$2,557,500 \times 0.3/100 = 7,692.50 \text{ บาท}$$

2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม.

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

$$7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500 \text{ บาท}$$

(ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

ช่องทางการติดต่อ

กองคลัง เทศบาลเมืองกระบี่ เลขที่ 292 ถนนพหลโยธิน ตำบลปากน้ำ อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ 81000

โทร. 075-620604 ต่อ 114 หรือ 088-7541529