

ผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คือ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ โดยจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ถ้าใครเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 ม.ค. ของปีไหน ก็ให้เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้นไป

ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นคนละคนกัน ก็ให้เจ้าของที่ดินเสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าที่ดิน ส่วนเจ้าของสิ่งปลูกสร้างก็เสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี

โดยทั่วไป ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะต้องเสียภาษีโดยใช้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการคำนวณภาษี โดยแยกตามรายการดังนี้

1. **ที่ดิน >> ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน**
2. **สิ่งปลูกสร้าง >> ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง**
3. **สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด (คอนโด) >> ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด**

วิธีคำนวณภาษี

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะใช้คำนวณแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละชั้น โดยใช้สูตรเบื้องต้น คือ

มูลค่าของฐานภาษี

“มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง -

มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น”

ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“มูลค่าของฐานภาษี x อัตราภาษี”

วิธีเสียภาษี

องค์การบริหารส่วนตำบลเขาฉกรรจ์จะเป็นผู้ประเมินให้ และจะส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือน ก.พ. ของแต่ละปี และต้องชำระภาษีภายใน 30 เม.ย. ของปีนั้น

แบบประเมินภาษีจะประกอบด้วย

1. **รายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง**
2. **ราคาประเมินทุนทรัพย์**
3. **อัตราภาษี**
4. **จำนวนภาษีที่ต้องชำระ**

หมายเหตุ สำหรับปีภาษี 2564 ได้มีพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ดังนี้

- (1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- (2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
- (3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก ตาม (1) และ (2)
- (4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

โดยหากค่าภาษีที่คำนวณได้ภายหลังจากการลดภาษีร้อยละ 90 แล้ว ยังสูงกว่าที่เคยชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ในปี พ.ศ. 2562 ผู้เสียภาษียังคงได้รับสิทธิในการบรรเทาภาระภาษีร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

- (5) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- (6) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
- (7) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก ตาม (1) และ (2)
- (8) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

โดยหากค่าภาษีที่คำนวณได้ภายหลังจากการลดภาษีร้อยละ 90 แล้ว ยังสูงกว่าที่เคยชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ในปี พ.ศ. 2562 ผู้เสียภาษียังคงได้รับสิทธิในการบรรเทาภาระภาษีร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

สถานที่ชำระภาษี

ณ.องค์การบริหารส่วนตำบลเขาฉกรรจ์

บทลงโทษ

1. ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด และได้รับหนังสือแจ้งเตือน
- เสียเบี้ยปรับ 40% ของจำนวนภาษีค้างชำระ

2. ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีตามเวลาที่แจ้งไว้ตามหนังสือแจ้งเตือน

- เสียเบี้ยปรับ 20% ของจำนวนภาษี

ค้างชำระ

3. ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน

- เสียเบี้ยปรับ 10% ของจำนวนภาษี

ค้างชำระ

เบี้ยปรับ คือ ค่าปรับที่เกิดจากการ

ชำระภาษีไม่ครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งแบ่งกรณีได้ดังนี้

เกษตรกร	
มูลค่า (อ.ย.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

ภาระภาษี บุคคลธรรมดา	
มูลค่า (อ.ย.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0
50 ขึ้นไป	0.01

โดยยกเว้นภาษี 3 ปีแรก สำหรับบุคคลธรรมดา
* เพดานอัตราจัดเก็บ **0.15%**



ที่อยู่อาศัย

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0.02
50 - 75	0.03
75 - 100	0.05
100 ขึ้นไป	0.1

ภาระภาษี บ้านหลังหลัก

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0
50 ขึ้นไป	0.02

* เพดานอัตราจัดเก็บ **0.3%**

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน

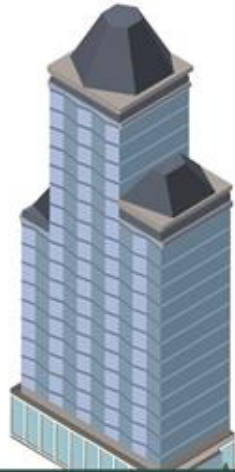
มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ได้ยกเว้น 50 ล้านบาท

เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว)

และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

ได้ยกเว้น 10 ล้านบาท



พาณิชย์กรรมและ อุตสาหกรรม

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

ภาระภาษี

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (บาท)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000

* เพดานอัตราจัดเก็บ **1.2%**



ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

* เพดานอัตราจัดเก็บ **1.2%**

ไม่ใช้ประโยชน์จากที่ดินติดต่อกัน 3 ปี
**เก็บ 0.3% ในปีที่ 4 และเพิ่มอัตรา
ภาษี 0.3% ทุกๆ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3%**

จัดทำโดย

งานพัฒนารายได้ กองคลัง

องค์การบริหารส่วนตำบล

เขาฉกรรจ์ อำเภอเขาฉกรรจ์

จังหวัดสระแก้ว

โทร 037-247300 ต่อ 104

คู่มือประชาชน



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หรือที่เรียกกันย่อๆ ว่า ภาษี
ที่ดิน เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตาม
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เช่น ที่ดิน
บ้าน อาคาร) ที่ครอบครองโดยมี
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
เป็นหน่วยงานรับผิดชอบการจัดเก็บ
เริ่มใช้บังคับตั้งแต่ 13 มีนาคม 2562
และเริ่มเก็บภาษีตั้งแต่ 1 มกราคม 2563
เป็นต้นไป โดยอัตราภาษีจะคำนวณตาม
ประเภทการใช้ประโยชน์ ซึ่งอัตราสูงสุด
ที่เป็นไปได้อยู่ที่ปีละ 3% ของมูลค่า
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง