

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดย เทศบาลตำบลสถาน



จัดทำโดย

เทศบาลตำบลสถาน

ตำบลสถาน อำเภเชียงของ

จังหวัดเชียงราย

โทร 0-5379-1607 ต่อ 103 , 08-3323-7799

ผู้รับผิดชอบส่วนงาน ประสาน ติดต่อ

นางสาวนงคราญ จันระวัง

นายกิตติศักดิ์ รุ่งชัยยันต์

นางสาวทิพย์สุดา ปัญญาวิชาชาญ

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นอาคารส่วนที่ใช้อาศัย
พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า
พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้อาศัยทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :
มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนทำการค้า) - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ :
1. เจ้าของที่ดินอยู่อาศัยโดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ 2 ห้องใช้เลี้ยงสัตว์

การชำระภาษี

เมื่อผ่านกระบวนการในการสำรวจประเมินภาษีและสร้างแบบทะเบียนทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้วองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำการประเมินภาษีในเดือนมกราคมของทุกปี แล้วจะทำหนังสือแจ้งไปยังผู้มีภาระภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์

โทษปรับ หากชำระภาษีเกินเวลาที่กฎหมายกำหนด

1. เบี้ยปรับ

ค่าปรับจากการที่ชำระภาษีไม่ครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนด

ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด และได้รับหนังสือแจ้งเตือนเสียเบี้ยปรับ 40% ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ

ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีตามเวลาที่แจ้งไว้ตามหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ 20% ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ

ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือนเสียเบี้ยปรับ 10% ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้)

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้ หมายความว่ารวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิห้องชุดแล้ว หรือแพ ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ : ในระบอบประชาธิปไตยเป็นกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

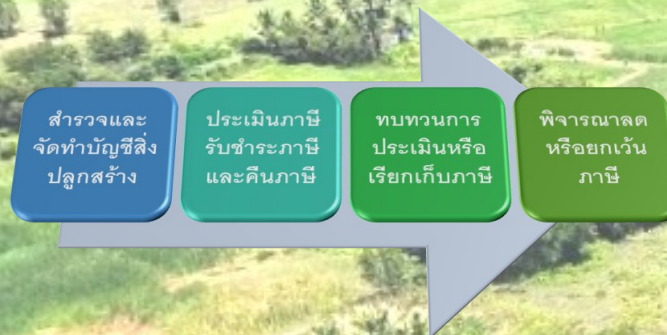
ประโยชน์	ไม่ใช้ประโยชน์
เกษตรกรรม ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อการบริโภค หรือจำหน่ายเพื่อบริโภค หรือใช้รับในครัวเรือน ○ ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่ ○ ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เลี้ยงปศุสัตว์หรือเลี้ยงสัตว์ประปราย การพิจารณา ○ ดูตามสภาพจริง ○ พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม ○ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด เจ้าที่ดินมีชื่อในโฉนด + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน) บ้านเช่า เจ้าที่ดินมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน
อื่นๆ พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม โรงแรม อาคารพาณิชย์ บ้านให้เช่า ฯลฯ	รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ○ ที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์เป็นเวลานาน มีกฎหมายห้ามหรือให้ใช้เพื่อการเกษตร/ปศุสัตว์หรือใช้ในการพัฒนาโครงการ

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ

บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ทรัพย์สินของพรรคการเมือง ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยพรรคการเมือง พ.ศ. ๒๕๖๐ ทรัพย์สินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น

ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าไปทำประโยชน์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์นำทรัพย์สินไปให้เช่าผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

อปท.จะต้องดำเนินการอย่างไร



ลำดับและขั้นตอนที่ อปท.จะต้องดำเนินการ

๑.แต่งตั้งทีมสำรวจ

ทีมสำรวจ ควรจะมี ๓ ถึง ๔ คนเพื่อแบ่งหน้าที่ในการ
ทำงาน ประกอบด้วย บันทึกข้อมูล ถ่ายภาพ วัสดุทาง
สิ่งปลูกสร้าง

๓.ทำบัญชีรายการที่ดิน และประเภท

นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาจัดทำบัญชีรายการสิ่งปลูก
สร้าง ตามแบบ กคส.๓ และประกาศให้ผู้ถือครองหรือผู้ใช้
ประโยชน์ทราบ

๔.กรมธนารักษ์ส่งค่าประเมินเพื่อใช้ในการประเมินภาษี

ธนาคารจะทำการส่ง ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูก
สร้างเพื่อใช้ในการประเมินภาษีให้กับ อปท.เพื่อใช้ในการ
การคำนวณภาษี

๒.สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ออกสำรวจตามแผนที่ได้วางไว้ และตรงกับ
หนังสือประชาชนบันทึกชี้ที่ได้ออกไปก่อนหน้านี้

๕.ผู้บริหารตรวจสอบ หรือผู้เสียภาษีแจ้งให้แก้ไข

หากมีข้อผิดพลาดในการทำบัญชีทรัพย์สิน เมื่อมีการร้อง
ขอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ผู้บริหาร อปท. อาจจะส่งให้
มีการแก้ไขหรือทำการสำรวจใหม่ตามคำสั่งของผู้มีอำนาจ
ทรัพย์สิน

