



จดหมายข่าวเทศบาลเมืองชะอำ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักเก็บสินค้า หรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแฟลต ที่อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

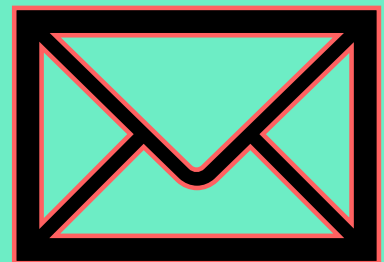
ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
2. ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ



ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

1. อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
2. ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
3. ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
4. อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)
5. ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20)
6. ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีก้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีก้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
7. ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน



อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง					
 เกษตรกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	 ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)			 พาณิชยกรรม (อื่นๆ) /ที่รกร้าง (อัตราเพดาน 1.2 %)	
	หลังหลัก (เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง) (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)		หลังอื่น		
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %	
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %	
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %	
> 500 - 1,000 = 0.07 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %	
> 1,000 = 0.1 %				> 5,000 = 0.7 %	
ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท บรรณาการภาษีผู้ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เสีย ปีที่ 2 - ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เสีย ปีที่ 3 - ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เสีย					
1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท เฉพาะบุคคลธรรมดา 2. ยกเว้นมูลค่าที่ดิน 3 ปีแรก เฉพาะบุคคลธรรมดา				ที่รกร้างเกิน 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%	

บทกำหนดโทษ

- ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา 28 หรือมาตรา 29 หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (3) หรือ (4) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา 29 หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา 45 หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (1) หรือ (2) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 33 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา 62 หรือทลาย ย้ายไปเสีย ช้อนรื้อ หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา 80 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- ความผิดตามมาตรา 83 มาตรา 84 มาตรา 85 หรือมาตรา 87 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามกฎหมายบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณภาษี

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน]

ยกเว้น 50 ล้านบาท*

* บ้านหลังเดียวที่อยู่อาศัย
โดยมีที่อยู่อาศัยเพียงหนึ่งเดียว

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



พาณิชย์กรรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม*

* บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน]

ยกเว้น 50 ล้านบาท*

* บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

การภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
+
ภาษีส่วนพาณิชย์กรรรม
+
ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

การคำนวณภาษี หอ้งชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท] ☒ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ☒ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] ☒ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวมีที่ดิน
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 30 ล้านบาท
เขต อปท. ก

ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท
ที่ดินแปลงที่ 3 มูลค่า 25 ล้านบาท
ที่ดินแปลงที่ 4 มูลค่า 15 ล้านบาท
เขต อปท. ข

รวมมูลค่าที่ดิน
60 ล้านบาท

รวมมูลค่าที่ดิน
60 ล้านบาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน
10 au.

0 - 50 au. ส่วนเกิน
10 au.

เสียภาษีให้แก่
อปท. ก
1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่
อปท. ข
1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่
อปท. ก
1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่
อปท. ข
1,000 บาท

สรุป

การภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว
เท่ากับ 2,000 บาท



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



บ้านหลังหลัก
เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
(มูลค่า 60 au.)



ได้รับยกเว้นภาษี



เสียภาษีอัตรา 0.03%



การภาษีรวม
3,000 บาท



บ้านหลังหลัก
ปลูกบนที่ดินยกอื่น
(มูลค่า 20 au.)



ได้รับยกเว้นภาษี



เสียภาษีอัตรา 0.02%



การภาษีรวม
2,000 บาท



บ้านหลังอื่น ๆ
(มูลค่า 60 au.)



เสียภาษีอัตรา 0.02%



การภาษีรวม
10,000 บาท



เสียภาษีอัตรา 0.03%



การภาษีรวม
13,000 บาท

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. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย (มูลค่าที่ดิน สัดส่วนที่อยู่อาศัย) ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า (มูลค่าที่ดิน สัดส่วนทำการค้า) อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)]

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าห้องชุด ยกเว้น 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

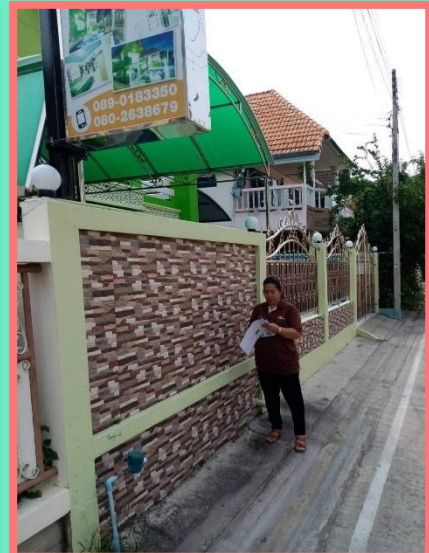


หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

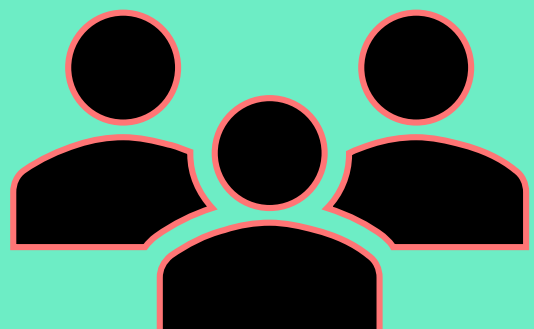
ภาษีป้าย

ป้าย หมายความว่า ป้ายแสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้าหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้ หรือโฆษณาการค้าหรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้ไม่ว่าจะได้แสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใด ๆ ด้วยอักษร ภาพ หรือ เครื่องหมายที่เขียน แกะสลัก จารึกหรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น



ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย คือ เจ้าของป้าย แต่ในกรณีที่ปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่าไม่มีผู้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ถ.ป.1) สำหรับป้ายใด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหาตัวเจ้าของป้ายนั้นได้ให้ถือว่า ผู้ครอบครองป้ายนั้นเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย ถ้าไม่อาจหาตัวผู้ครอบครองป้ายนั้นได้ให้ถือว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือสถานที่ หรือที่ดินที่ป้ายนั้นติดตั้งหรือแสดงอยู่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายตามลำดับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการประเมินภาษีเป็นหนังสือไปยังบุคคลดังกล่าวให้เจ้าของป้ายมีหน้าที่เสียภาษีป้ายโดยเสียเป็นรายปียกเว้นป้ายที่เริ่มติดตั้งหรือแสดงในปีแรกให้เสียภาษีป้ายตั้งแต่วันที่เริ่มติดตั้งหรือแสดงจนถึงวันสิ้นปี และให้คิดภาษีป้ายเป็นรายงวด งวดละ 3 เดือนของปี โดยเริ่มเสียภาษีป้ายตั้งแต่งวดที่ติดตั้งป้ายจนถึงงวดสุดท้ายของปี

- งวดที่ 1 มกราคม – มีนาคม = 100%
- งวดที่ 2 เมษายน – มิถุนายน = 75 %
- งวดที่ 3 กรกฎาคม – กันยายน = 50%
- งวดที่ 4 ตุลาคม – ธันวาคม = 25 %



ประชาสัมพันธ์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย ประจำปี 2565



ประกาศเทศบาลเมืองชะอำ

เรื่องประชาสัมพันธ์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย ประจำปี 2565

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้เสียภาษี : เจ้าของที่ดิน / เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุดผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือที่ทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ(ที่ดิน / สิ่งปลูกสร้าง)

เบี้ยปรับ	40 % ของค่าภาษี กรณีเกินกำหนดชำระ
	20 % ของค่าภาษี กรณีชำระภายในกำหนดหนึ่งเดือน
	10 % ของค่าภาษี กรณีชำระเกินกำหนดก่อนหนึ่งเดือน
เงินเพิ่ม	1 % ของค่าภาษี ต่อเดือนที่ค้างชำระ

บทลงโทษ : เบี้ยปรับ , เงินเพิ่ม , อาศัยทรัพย์สินและขายทอดตลาด , ะริบการทำนิติกรรมที่ดิน

ตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	พฤศจิกายน - ธันวาคม 2564
ประกาศราคาประเมิน	มกราคม 2565
แจ้งชำระภาษี	มกราคม - กุมภาพันธ์ 2565
ชำระภาษี	เมษายน 2565
ผ่อนชำระภาษี	เมษายน - มิถุนายน 2565

ฐานภาษี : มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทุนทรัพย์)

ขึ้นแบบ	มกราคม - มีนาคม 2564
ชำระภาษี	ภายใน 15 วันนับแต่วันรับแจ้งประเมินการประเมิน
ค่าปรับ	ไม่มาขึ้นแบบตามกำหนดปรับ 5,000 - 50,000 บาท
เงินเพิ่ม	ไม่ชำระเงินภายใน 15 วันนับแต่วันรับแจ้งประเมินคิดเงินเพิ่ม 2 % ของค่าภาษี ต่อเดือน

ผู้เสียภาษี : เจ้าของหรือผู้ครอบครองป้าย

ติดต่อขอขึ้นแบบแสดงรายการ และชำระภาษีได้ที่ กองคลัง เทศบาลเมืองชะอำ โทร 032-471823

ประชาสัมพันธ์อัตราภาษีป้ายใหม่ ตามกฎกระทรวงกำหนดอัตราภาษีป้าย พ.ศ. 2563 ให้ใช้บังคับสำหรับป้ายที่ต้องเสียภาษีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไปติดต่อสอบถามเพิ่มเติมได้ที่ 032-471823 กองคลังเทศบาลเมืองชะอำ

ภาษีป้าย

ตามกฎกระทรวงกำหนดอัตราภาษีป้าย พ.ศ. 2563 ให้ใช้บังคับสำหรับป้ายที่ต้องเสียภาษีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

ประเภท	ลักษณะเฉพาะป้าย	อัตรา/ 500 ตร.ซม.
ประเภท 1 อักษรไทยล้วน	(ก) ข้อความเคลื่อนที่ได้/เปลี่ยนได้	10 บาท
	(ข) ข้อความไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้	5 บาท
ประเภท 2 อักษรไทยปนกับภาษาต่างประเทศ / รูปภาพ / เครื่องหมาย	(ก) ข้อความเคลื่อนที่ได้/เปลี่ยนได้	52 บาท
	(ข) ข้อความไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้	26 บาท
ประเภท 3 ไม่มีอักษรไทย / อักษรไทยอยู่ต่ำกว่าภาษาต่างประเทศบางส่วน	(ก) ข้อความเคลื่อนที่ได้/เปลี่ยนได้	52 บาท
	(ข) ข้อความไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้	26 บาท

ภาษีป้ายคิดเป็นรายปี อัตราภาษีป้ายขั้นต่ำ 200 บาท

โดย ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง เทศบาลเมืองชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
ติดต่อสอบถามโทร 032-471823