

จดหมายข่าว

เทศบาลตำบลบ้านเตือ อ.เมือง จ.หนองคาย

ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๖



ประชาสัมพันธ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ดิค หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัย หรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่ อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑). อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ. ๖๖
- (๒). ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. ๖๖
- (๓). ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.๖๖ (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔). อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค.๖๖ ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕). ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน(ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖). ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระ ให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗). ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

| อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---|
| ประเภทกรรม (อัตราเหตวน 0.15 %) | ที่อยู่อาศัย (อัตราเหตวน 0.3 %) | | | พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) /ที่รกร้าง (อัตราเหตวน 1.2 %) |
| | หลังหลัก | | หลังอื่น | |
| | (เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง) | (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง) | | |
| 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 % | | ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท | | > 5,000 = 0.7 % |

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี
> 50 ล้านบาท และวงเงินลดหย่อนค่า
2. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 3 ปีแรก
(เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง)

บรรเทาภาระภาษีแก่ผู้ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี
 ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ
 ปีที่ 2 - ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ
 ปีที่ 3 - ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ที่รกร้างเก็บภาษีเงิน 0.3 %
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

บทกำหนดโทษ

- (๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำปรับ
- (๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตาม มาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตาม มาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ใน มาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้นหรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตาม มาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐาน อันเป็นเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน สองปีหรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคล ดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่น มอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่า คดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือ เมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบ ตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 au.) → ได้เงินส่วนภาษี + เสียภาษีอัตรา 0.03% (การภาษี 3,000 บาท) = บ้านหลังหลัก

การ:ภาษีรวม 3,000 บาท

0 - 10 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังหลัก ปลุกบนที่ดินคนอื่น (มูลค่า 20 au.) → ได้เงินส่วนภาษี + เสียภาษีอัตรา 0.02% (การภาษี 2,000 บาท) = บ้านหลังหลัก

การ:ภาษีรวม 2,000 บาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 au.) → เสียภาษีอัตรา 0.02% (การภาษี 10,000 บาท) + เสียภาษีอัตรา 0.03% (การภาษี 3,000 บาท) = บ้านหลังอื่น ๆ

การ:ภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิตดา

- บิตดา : + - ยกเว้น 50 ล้านบาท
- บุตรคนที่ 1 : - ยกเว้น 10 ล้านบาท
- บุตรคนที่ 2 : - ยกเว้น 10 ล้านบาท
- บุตรคนที่ 3 : - ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิตดาจะบุตรที่ใช้ชื่อผู้อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในพจนานุกรมบ้านต่อหลัง

การคำนวณภาษี หองชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีห้องชุด 2 หองที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท]

X

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

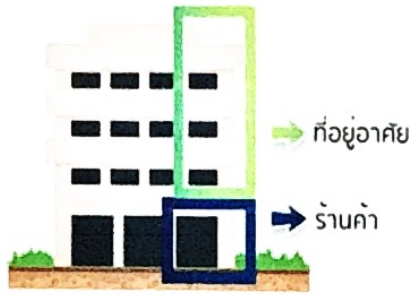


หมายเหตุ :

- 1 ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
- 2 ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

การะภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

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

X

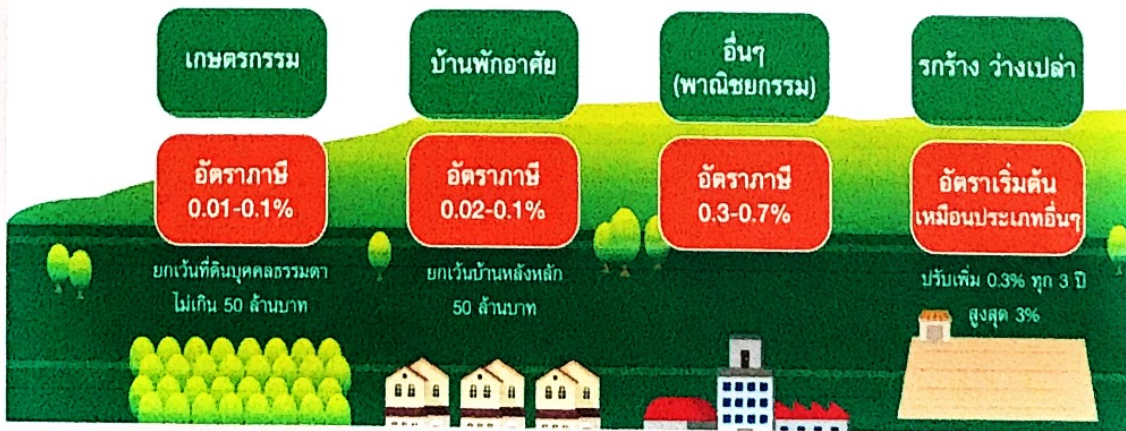
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

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

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

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ภาษีป้าย

หมายถึง ป้ายที่แสดงชื่อยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้า หรือประกอบกิจการอื่น เพื่อหารายได้หรือโฆษณาการค้าหรือกิจการอื่น เพื่อหารายได้ไม่ว่าจะแสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัสดุใด ๆ ด้วยอักษรภาพ หรือเครื่องหมายที่เขียนแกะสลัก จารึกหรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น ป้ายที่แสดงอื่น

๑. ป้ายตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนพาณิชย์
๒. ป้ายที่ติดตั้งหรือแสดงไว้ภายนอกอาคาร
๓. ป้ายที่แสดงไว้ ภายในอาคาร ที่ประกอบการค้าเพื่อหารายได้ มีพื้นที่ เกินกว่าหนึ่ง ตารางเมตร
๔. ป้ายที่ติดตั้งหรือแสดงไว้ที่ยานพาหนะ โดยมีพื้นที่เกินกว่าห้าร้อยตารางเซนติเมตร

หน้าที่ต้องปฏิบัติ

ถ้าท่านเป็นเจ้าของป้าย หรือป้ายอยู่ในครอบครอง ของท่าน ให้ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีป้ายภายในเดือนมีนาคมของทุกปี กรณีติดตั้งป้ายใหม่หลังเดือนมีนาคมต้องยื่นแบบแสดงรายการ เพื่อเสียภาษีป้ายภายใน ๑๕ วัน นับจากติดตั้งหรือแสดงป้ายใหม่ หากไม่ยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีภายในกำหนดให้เสียเพิ่มร้อยละ ๑๐ ของภาษีป้าย

หลักฐาน

๑. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
 ๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
 ๓. ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม
 ๔. หนังสือรับรองหุ้นส่วนบริษัท
 ๕. ใบอนุญาตติดตั้งป้ายหรือใบเสร็จรับเงินจากร้านทำป้าย
- หมายเหตุ: ชำระเงินภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการประเมิน(ภ.ป.๓)

ขั้นตอนการชำระภาษีป้าย

๑.การยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษี

การยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษี ผู้เป็นเจ้าของป้ายหรือผู้ครอบครองป้ายจะต้องยื่นแบบ ภ.ป.๑ ภายในวันที่ ๓๑ มีนาคม ของทุกปี กรณีที่ติดตั้งป้ายใหม่หรือเปลี่ยนแปลงข้อความของป้ายใหม่จะต้องยื่น แบบ ภ.ป.๑ ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ติดตั้งใหม่หรือที่เปลี่ยนแปลงข้อความของป้ายใหม่

๒.การชำระเงินค่าภาษี

- ผู้เป็นเจ้าของป้ายหรือผู้ครอบครองป้ายต้องชำระค่าภาษีภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน
- กรณีที่เจ้าของป้ายยื่นแบบ (ภ.ป.๑) แสดงรายการไว้ถูกต้องครบถ้วนและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบแล้วถูกต้องจะแจ้งการประเมินและชำระภาษีในวันที่ยื่นแบบฯได้

๓.อัตราค่าภาษีป้าย

- ป้ายประเภทที่ ๑ หมายถึงป้ายที่มีอักษรไทยล้วนให้คิดอัตรา ๕ บาท ต่อ ๕๐๐ ตารางเซนติเมตร
- ป้ายประเภทที่ ๒ หมายถึง ป้ายที่มีอักษรไทยปนกับอักษรต่างประเทศหรือปนกับภาพและเครื่องหมายอื่น ให้คิดอัตรา ๒๖ บาท ต่อ ๕๐๐ ตารางเซนติเมตร

- ป้ายประเภทที่ ๓ หมายถึง(ก) ป้ายที่ไม่มีอักษรไทย ไม่ว่าจะมิภาพหรือเครื่องหมายใดๆ หรือไม่ หรือ (ข) ป้ายที่มีอักษรไทยบางส่วนหรือทั้งหมดอยู่ได้หรือต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ ให้คิดอัตรา ๕๐ บาท ต่อ ๕๐๐ ตารางเซนติเมตรเมื่อคำนวณพื้นที่ของป้ายแล้วถ้ามีอัตราต่ำกว่าป้ายละ ๒๐๐ บาท ให้เสียภาษีป้ายละ ๒๐๐ บาท

๔. การไม่ยื่นแบบและชำระภาษีภายในกำหนด

ผู้เป็นเจ้าของป้ายรายใดไม่ยื่นแบบภายในกำหนดจะต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑๐ ของค่าภาษี ผู้เป็นเจ้าของป้ายรายใดไม่ชำระเงินค่าภาษีภายในกำหนด จะต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๒ ของค่าภาษี ผู้มีหน้าที่เสียภาษีต้องแสดงหลักฐานการเสียภาษีป้ายไว้ ณ ที่เปิดเผยในสถานที่ประกอบการค้าหรือประกอบกิจการ

บทกำหนดโทษ

ผู้ใดรู้อยู่แล้วหรือจงใจแจ้งข้อความอันเป็นเท็จให้ด้วยคำเท็จตอบคำถามด้วยถ้อยคำอันเป็นเท็จหรือนาพยานหลักฐานมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยง หรือพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีป้ายต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกิน ๑ ปี หรือปรับตั้งแต่ห้าพันบาทถึงห้าหมื่นบาทหรือทั้งจำ ทั้งปรับ

“ท้องถิ่นดีภาษีช่วย ท้องถิ่นสวยภาษีสร้าง”