

คำนำ

“คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น” เล่มนี้เป็นหนังสือประชาสัมพันธ์ความรู้เรื่องการเสียภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และพระราชบัญญัติภาษีป้าย พ.ศ. 2510 จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกรวดเร็วของประชาชนในการทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอน ระยะเวลา และเอกสารสำหรับการชำระภาษี ซึ่งเงินภาษีของท่านจะถูกนำมาพัฒนาระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของประชาชน

คณะผู้จัดทำได้จัดทำ “คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น” เล่มนี้ขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์การบริการในด้านการส่งเสริมคุณภาพชีวิตด้านบริหารจัดการ และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พัฒนาระบบคมนาคมและสาธารณูปโภค ด้านโครงสร้างพื้นฐาน ด้านการจัดระเบียบชุมชน/สังคม/ความปลอดภัย และการรักษาความสงบเรียบร้อย ส่งเสริมการลงทุน พาณิชยกรรม การท่องเที่ยว เกษตรกรรม อุตสาหกรรม ด้านศิลปะ วัฒนธรรม จารีตประเพณีและภูมิปัญญาท้องถิ่น ตลอดจนถึงการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนและทุกภาคส่วนในการพัฒนาท้องถิ่น

คณะผู้จัดทำ

สารบัญ

บทที่ 1 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หน้า 3

1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไร?
2. ความหมายของภาษีในพระราชบัญญัตินี้
3. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี
4. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายที่ได้รับการยกเว้นภาษี
5. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
6. อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
7. การแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
8. การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
9. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ
10. การผ่อนชำระภาษี
11. หากจ่ายภาษีช้า จะต้องเสียค่าปรับ
12. หากจ่ายภาษีเกิน สามารถขอรับเงินภาษีคืนได้
13. ฐานภาษี
14. การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี
15. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด
16. การคำนวณภาษี
17. การลดและการยกเว้นภาษี
18. บทกำหนดโทษ
19. ภาษีเปรียบเทียบโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรรมสิทธิ์
20. ภาษีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรรมสิทธิ์

บทที่ 2 ภาษีป้าย

หน้า 55

1. ภาษีป้ายคืออะไร?
2. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย
3. ป้ายที่ไม่ต้องเสียภาษี
4. ขั้นตอนการชำระภาษีป้าย
5. การยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป.1)
6. อัตราภาษีป้าย
7. การคำนวณภาษีป้าย
8. เอกสารที่ใช้ในการยื่นแบบภาษีป้าย
9. ค่าปรับ
10. บทกำหนดโทษ

บทที่ 1

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไร?

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทน “ภาษีโรงเรือนและที่ดิน” และ “ภาษีบำรุงท้องที่” ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเคยจัดเก็บอยู่ โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด จะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นโดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง นั้นหมายความว่า ท้องที่ใดที่ประชาชนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาก ท้องที่นั้นก็จะมียกงบประมาณพัฒนาท้องถิ่นมากเช่นเดียวกัน

2. ความหมายของภาษีในพระราชบัญญัตินี้

1. ภาษี หมายความว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2. ผู้เสียภาษี หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย



ประเภทเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน

เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการพิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่เกษตรกร

ประเภท เอกสารสิทธิตามกฎหมายที่ดิน มีจำนวน 9 กลุ่ม 22 แบบ

ลำดับที่	ชื่อแบบเอกสารที่ดิน	กลุ่ม	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
1	น.ส. 4	กลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดิน	กรมที่ดิน
2	น.ส. 4 ก.		
3	น.ส. 4 ข.		
4	น.ส. 4 ค.		
5	น.ส. 4 ง.		
6	น.ส. 4 จ.		
7	โฉนดแผนที่	กลุ่มที่ 2	
8	โฉนดตราจอง		
9	ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว		
10	น.ส. 3	กลุ่มที่ 3 หนังสือรับรอง การทำประโยชน์	
11	น.ส. 3 ก.		
12	น.ส. 3 ข.		
13	แบบหมายเลข 3		
14	น.ส. 2	กลุ่มที่ 4 ใบจอง	
15	น.ส. 2 ก.		
16	น.ส. 5 ใบได้สวน	กลุ่มที่ 5	
17	ใบนำ		
18	ใบเหี้ยบย่ำ	กลุ่มที่ 6	
19	ตราจอง		
20	ส.ค. 1	กลุ่มที่ 7 แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน	
21	ส.ค. 2	กลุ่มที่ 8 บัญชีรับแจ้ง การครอบครองที่ดิน	
22	ส.ค. 3	กลุ่มที่ 9 ใบรับแจ้ง ความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน	

3. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

1. ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือที่มีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้)

ที่ดินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่

(1) ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์ น.ส.3, น.ส.3 ก. และ น.ส.3 ข.

(2) ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น ส.ป.ก. 4, กสน., ส.ค.1, น.ค.1, น.ค.3, สทก.1 ก, สทก.2 ก, น.ส.2 (ใบจอง) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์ เป็นต้น

2. สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช่เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วย อาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้ หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

นิยามคำว่า “สิ่งปลูกสร้าง” ตามพระราชบัญญัตินี้มีเจตนารมณ์ที่ต่างออกไป จากนิยามของคำว่า “โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติภาษี โรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475” ดังนั้น การพิจารณาว่าอะไรเป็นสิ่งปลูกสร้าง จึงไม่พิจารณารวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และยังไม่สามารถใช้ ประโยชน์ได้จะไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี



บ้านเดี่ยว



บ้านเรือนแพ



บ้านประกอบเสร็จ



บ้านแถว



ห้องแถว



ตึกแถว

4. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายที่ได้รับการยกเว้นภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา 8 ดังนี้

1. ทรัพย์สินของรัฐ หรือหน่วยงานของรัฐ ซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งได้รับการบริจาคแต่ยังมีได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของมหาวิทยาลัย หรือที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ยังมีได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของหน่วยงาน เป็นต้น

2. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด เช่น ที่ดินและอาคารที่ทำการองค์การสหประชาชาติ เป็นต้น

3. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศซึ่งเป็นไปตามหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกัน เช่น ที่ดินและอาคารที่เป็นที่ตั้งของสถานทูตต่าง ๆ เป็นต้น

4. ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย เช่น ที่ดินและอาคารของสถานเสาวภา เป็นต้น

5. ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในวัดซึ่งใช้ประกอบศาสนกิจ เป็นต้น

6. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะที่มีได้รับประโยชน์ตอบแทน เช่น ที่ฝังศพที่ไม่คิดค่าบริการ เป็นต้น

ตัวอย่างทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี



ตู้ฝากถอนเงินสด



ตู้โทรศัพท์สาธารณะ



รั้ว



ถนน



กังหันลม



แผงโซลาร์เซลล์

7. ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ จึงจะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมูลนิธิหรือสมาคม ตามประกาศกระทรวงการคลัง กำหนดให้ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่มที่ออกตามความในมาตรา 47 (7) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

8. ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เช่น ทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สินร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย และยินยอมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี รวมทั้งต้องปิดประกาศความยินยอมให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

9. ทรัพย์สินกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส และสวนสาธารณะ ในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด เป็นต้น

10. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน หรือสนามเด็กเล่น เป็นต้น

11. ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เช่น ถนนในเขตนิคมอุตสาหกรรม

12. ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง เช่น ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ เฉพาะที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและยังไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม เป็นต้น ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงฉบับใด ๆ ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กำหนดให้ยกเว้น

ตัวอย่างทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี



ลานไฟฟ้า



เสาไฟฟ้า



เครื่องเล่นในสวนสนุก



สวนหย่อม



ลาน



บ่อบำบัดน้ำเสีย

5. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

หมายถึง เจ้าของที่ดิน เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุด ที่มีชื่อในโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

2. ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าไปทำประโยชน์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์นำทรัพย์สินไปให้เช่า ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

3. ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน ได้แก่

- (1) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
- (2) ผู้จัดการทรัพย์สิน กรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยسابสูญ
- (3) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (4) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้จะต้องมีหนังสือมอบอำนาจเป็นหลักฐานมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย
- (5) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี
- (6) เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

4. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน

ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วนที่ดินเป็นเจ้าของ เช่น เอกชนเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เพื่อปลูกสร้างบ้าน กรณีนี้ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วนของที่ดินและเอกชนเป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ดินเป็นเจ้าของ

ตัวอย่างทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี



ทางรถไฟ



เสาส่งสัญญาณอินเทอร์เน็ต

ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น



โรงงาน



กระท่อม



คลังสินค้า



สถานศึกษา

ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น



โรงมหรสพ



สถานพยาบาล



ห้างสรรพสินค้า



โรงแรม



สำนักงาน



ภัตตาคาร

ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น



สถานีบริการน้ำมัน



ถังเก็บน้ำมันบนดิน



โรงสีข้าว



สระว่ายน้ำ



ไซโลเก็บอาหาร



คอนโดมิเนียม

6. อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราที่ใช้จัดเก็บจริง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2568 เป็นต้นไป จะใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังนี้



1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตรกรรม

กรณีเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
0 - 50	ยกเว้น
>50 - 125	0.01%
>125 - 150	0.03%
>150 - 550	0.05%
>550 - 1,050	0.07%
>1,050 ขึ้นไป	0.1%

กรณีเจ้าของที่ดินเป็นนิติบุคคล

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
0 - 75	0.01%
>75 - 100	0.03%
>100 - 500	0.05%
>500 - 1,000	0.07%
>1,000 ขึ้นไป	0.1%



2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่พำนัก

เจ้าของบ้านและที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน (บ้านหลังหลัก)

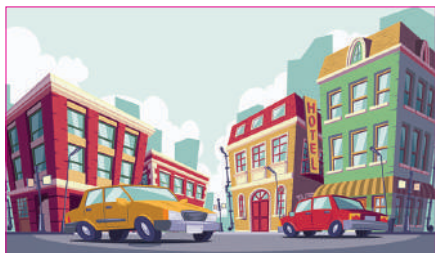
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
0 - 50	ยกเว้น
>50 - 75	0.03%
>75 - 100	0.05%
>100 ขึ้นไป	0.1%

เจ้าของบ้านมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
0 - 10	ยกเว้น
>10 - 50	0.02%
>50 - 75	0.03%
>75 - 100	0.05%
>100 ขึ้นไป	0.1%

เจ้าของบ้านและที่ดินไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

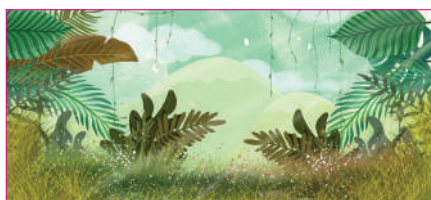
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
0 - 50	0.02%
>50 - 75	0.03%
>75 - 100	0.05%
>100 ขึ้นไป	0.1%



**3. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น
นอกเหนือไปจากการประกอบเกษตรกรรม
และที่พักอาศัย**

ที่ดินที่ใช้เชิงพาณิชย์
เช่น สำนักงาน ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ
โรงแรม ที่พักรายวัน โรงงาน เป็นต้น

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
0 - 50	0.3%
>50 - 200	0.4%
>200 - 1,000	0.5%
>1,000 - 5,000	0.6%
>5,000 ขึ้นไป	0.7%



**4. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า
หรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ**

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
0 - 50	0.3%
>50 - 200	0.4%
>200 - 1,000	0.5%
>1,000 - 5,000	0.6%
>5,000 ขึ้นไป	0.7%

ถ้าที่ดินนั้นถูกทิ้งไว้ว่างเปล่ามานานเกิน 3 ปี
ติดต่อกัน อัตราภาษีของที่ดินนั้นจะปรับเพิ่ม
ขึ้นอีก 0.3% ในทุกๆ 3 ปี แต่จะไม่เกิน 3%

ตัวอย่างที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ



7. การแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ปกติแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (หรือ อปท.) จะต้องแจ้งการประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบภายในเดือนกุมภาพันธ์ แต่ปี พ.ศ. 2568 นี้ กระทรวงมหาดไทยได้ขยายเวลาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกไปอีก 2 เดือน ดังนี้

1. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและแจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบ	ภายในเดือนมกราคม
2. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.3) และแจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครอง (รายบุคคล)	ภายในเดือนกุมภาพันธ์
3. ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอแก้ไข	มกราคม-กุมภาพันธ์
4. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และประกาศราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ภายในเดือนมีนาคม
5. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งผลการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินให้ผู้เสียภาษี	ภายในเดือนเมษายน
6. ประชาชนชำระภาษีตามแบบการแจ้งประเมิน (กรณีชำระเต็มจำนวน)	พฤษภาคม-มิถุนายน
7. ประชาชนผ่อนชำระภาษี (กรณียื่นเรื่องขอผ่อนชำระภาษีภายในเดือนมิถุนายน)	มิถุนายน-สิงหาคม
8. ประชาชนที่ชำระภาษีเกินเวลาที่กำหนด พร้อมเบี้ยปรับ	กรกฎาคม-พฤศจิกายน
9. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการบังคับจัดเก็บภาษี (ยึด อาศัย และขายทอดตลาดทรัพย์สิน) กรณีหลีกเลี่ยงไม่ยอมชำระภาษี	ธันวาคมเป็นต้นไป

8. การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. เมื่อผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งการประเมินแล้ว ผู้เสียภาษีต้องนำเงินมาชำระต่อพนักงานเก็บภาษีภายในเดือนมิถุนายน ณ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการขององค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขตศาลาว่าการเมืองพัทยา ที่ทำการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด โดยให้ถือว่าวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

2. องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะมอบให้ส่วนราชการรับชำระภาษีแทนองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นก็ได้ โดยให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นทำความตกลงเป็นหนังสือกับส่วนราชการนั้น และให้ส่วนราชการที่รับชำระภาษีแทน สามารถหักค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ 3 ของภาษีที่รับชำระไว้แทนได้ โดยให้ถือเอาวันที่เจ้าหน้าที่ของส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งได้รับมอบหมายลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

3. ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยการชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใด เช่น ชำระภาษีผ่านจุดบริการ เป็นต้น

- กรณีชำระภาษีทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยส่งธนาคัติ ตัวแลกเงินไปรษณีย์ เช็ครถธนาคาร หรือเช็คที่ธนาคารรับรองส่งจ่ายให้แก่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ถือว่าวันที่หน่วยงานให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี

- กรณีชำระโดยผ่านทางธนาคารหรือวิธีการอื่นใด ให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีหรือวันที่มีการชำระเงินค่าภาษีผ่านจุดบริการ เป็นวันที่ชำระภาษี

9. การเร่งรัดภาษีค้างชำระ

ถ้าผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีภายในเดือนมิถุนายน หรือไม่ชำระภาษีภายในระยะเวลาที่ขอม่วนชำระ หรือไม่ชำระภาษีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินเพิ่มเติม ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ ที่จะต้องติดตามเร่งรัดภาษีค้างชำระดังกล่าว โดยให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ ดังนี้

1. ทำหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระภายในเดือนกรกฎาคมของปี เพื่อให้มาชำระภาษีค้างชำระ พร้อมแจ้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

2. ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่สาขานั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการอายัดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

3. ถ้าผู้เสียภาษีได้มาชำระภาษีค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มแล้วองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะรีบดำเนินการแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาทราบเพื่อถอนการอายัดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวต่อไป

10. การผ่อนชำระภาษี

ผู้เสียภาษีจะขอผ่อนชำระภาษีก็ได้ โดยวงเงินที่จะขอผ่อนชำระจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป และต้องทำเป็นหนังสือยื่นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในเดือนมิถุนายน (ภายในเดือนที่ผู้เสียภาษีต้องนำเงินมาชำระ) ซึ่งกำหนดเวลาในการผ่อนชำระให้แบ่งได้ไม่เกิน 3 งวด งวดละเท่า ๆ กัน ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระภายในเดือนมิถุนายน (เดือนที่ต้องชำระภาษี)

งวดที่ 2 ชำระภายในเดือนกรกฎาคม (เดือนถัดจากเดือนที่ต้องชำระภาษี)

งวดที่ 3 ชำระภายในเดือนสิงหาคม (สองเดือนถัดจากเดือนที่ต้องชำระภาษี)

11. หากจ่ายภาษีช้า จะต้องเสียค่าปรับ

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในเดือนมิถุนายน

จะได้รับหนังสือแจ้งเตือนค่าปรับร้อยละ 40 ของยอดภาษีที่ค้างชำระ

2. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในเดือนมิถุนายน

แต่ได้ชำระภาษีก่อนที่จะได้รับหนังสือแจ้งเตือน

จะเสียเบี้ยปรับเพียงร้อยละ 10 ของยอดภาษีที่ค้างชำระ

3. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในเดือนมิถุนายน

แต่ได้ชำระภาษีตามกำหนดในหนังสือแจ้งเตือน

จะเสียเบี้ยปรับเพียงร้อยละ 20 ของยอดภาษีที่ค้างชำระ

4. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมาชำระภาษีส่ำกว่าที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน

นอกจากจะต้องเสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 แล้ว ยังต้องเสียเงินเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 1 ต่อเดือน (นับจากวันที่กำหนดจนถึงวันที่ชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน) แต่จะไม่เกินกว่ายอดภาษีที่ค้างชำระ

5. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมาชำระภาษีส่ำกว่าที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน

และผู้บริหารท้องถิ่นมีนโยบายให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี

และผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้มีการชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้

เบี้ยปรับร้อยละ 40 ยังให้คิดตามปกติ แต่เงินเพิ่มให้ลดลงเหลือร้อยละ 0.5 ต่อเดือน (เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน)

6. เบี้ยปรับอาจงดได้ ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย

โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอลดเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ และให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งงดเบี้ยปรับนับแต่วันที่ศาลหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งให้ยึด อายัดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณี

12. หากจ่ายภาษีเกิน สามารถขอรับเงินภาษีคืนได้

ผู้ใดเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย หรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย ไม่ว่าโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน โดยดำเนินการ ดังนี้

1. ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ชำระภาษี พร้อมทั้งส่งเอกสารหลักฐาน หรือคำชี้แจงใด ๆ ประกอบคำร้องด้วย
2. ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาให้แล้วเสร็จ และแจ้งผลการพิจารณาคำร้องให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน 90 วัน นับแต่วันที่รับคำร้อง
3. ถ้าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าผู้ยื่นคำร้องมีสิทธิได้รับเงินคืน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งคืนเงินให้แก่ผู้ยื่นคำร้อง โดยแจ้งให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้อำนาจสั่ง
4. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินภาษีผิดพลาด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบี้ยผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือน หรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืนโดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับคืนเงินจนถึงวันที่คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน
5. ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

13. ฐานภาษี

ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้ (มาตรา 32)

- (1) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (2) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

14. การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดที่เข้าหลักเกณฑ์การได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหักมูลค่าของฐานภาษีออกก่อนที่จะนำไปคำนวณภาษี ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมที่เข้าหลักเกณฑ์การได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้มีวิธีการคำนวณ ดังนี้

(1.1) กรณีเป็นเจ้าของแปลงเดียว ให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้นเสียก่อน ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษิดังกล่าวเท่ากับศูนย์

(1.2) กรณีเป็นเจ้าของมากกว่า 1 แปลง ให้นำมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้นเสียก่อน โดยให้หักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแปลงที่มีมูลค่าสูงสุดก่อนแล้วหักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงในลำดับรองลงมาตามลำดับ เมื่อหักครบแล้ว มูลค่าทรัพย์สินที่เหลือแต่ละแปลงคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษิดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษิดังกล่าวเท่ากับศูนย์

2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ที่เข้าหลักเกณฑ์การได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้คำนวณโดยให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าหักมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

3. กรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน และใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ที่เข้าหลักเกณฑ์การได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้คำนวณโดย นำมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น ส่วนที่เหลือคือมูลค่าของฐานภาษี หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์ ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์

4. กรณีเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านของตนเพราะเหตุจำเป็นทางราชการ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี โดยผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องนำหนังสือรับรองเหตุจำเป็นทางราชการในการย้ายชื่อออกจากทะเบียน ซึ่งออกโดยหน่วยงานต้นสังกัดที่ทำให้ต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านนั้น มาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น แต่การย้ายชื่อนั้นต้องไม่เป็นการย้ายเข้าในทะเบียนบ้านของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นซึ่งตนเองเป็นเจ้าของ

15. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงาน

ชนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณี ตามมาตรา 36 (มาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562) กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีใดที่อ้างถึงราคาประเมินทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีนั้นอ้างถึง ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน คณะกรรมการและคณะกรรมการประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562)

16. การคำนวณภาษี

1. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตร

- 1.1 ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีรายแปลง
- 1.2 นำมูลค่าทุกแปลงมารวมกันเป็นฐานภาษี
- 1.3 นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ 1.2 มาหักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น (ถ้ามี) โดยหักจากแปลงที่มีราคาสูงสุดตามลำดับ
- 1.4 หลังจากหักมูลค่าที่ได้รับการยกเว้นแล้ว ให้คำนวณแยกเป็นรายแปลงแปลงใดมีพื้นที่ดินต่อกันให้นำมูลค่าฐานภาษีมารวมกันเพื่อคำนวณภาษี



ที่ดินที่ใช้เพื่อ
อยู่อาศัย

ที่ดินที่ใช้เพื่อ
การเกษตร

2. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อยู่อาศัย

2.1 ให้คำนวณมูลค่าของที่ดิน

2.2 คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการหักค่าเสื่อม

2.3 นำมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

2.4 นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ 2.3 มาหักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (ถ้ามี)

2.5 หลังจากหักมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้นแล้ว นำมูลค่าที่เหลือมาคำนวณภาษี

สูตรคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและค่าภาษี

1) กรณีที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน × ขนาดที่ดิน

ค่าภาษี = (มูลค่าที่ดิน - มูลค่าที่ยกเว้น) × อัตราภาษี

2) กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน × ขนาดที่ดิน

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง × ขนาดสิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อม

ค่าภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง - มูลค่าที่ยกเว้น) × อัตราภาษี

3) กรณีห้องชุด

มูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด × ขนาดที่ห้องชุด

ค่าภาษี = มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี



- ← ชั้นบนใช้เพื่อยู่อาศัย
- ← ชั้นล่างใช้เพื่อประกอบกิจการ

3. การคำนวณภาษีสำหรับห้องชุด

3.1 คำนวณหามูลค่าของห้องชุด โดยนำจำนวนเนื้อที่ห้องชุดไปคูณกับราคาประเมินของห้องชุด (ไม่ต้องหักค่าเสื่อมของห้องชุด) มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

3.2 นำมูลค่าฐานภาษีไปหักฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น (ถ้ามี) แล้วนำไปคำนวณตามอัตราภาษีที่กำหนด

3.3 กรณีบ้านหลังแรกจะต้องมีเอกสารสิทธิ ที่ดินเป็นของตนเอง บ้านเป็นของตนเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น

4. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น

4.1 ให้คำนวณมูลค่าของที่ดิน

4.2 คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการหักค่าเสื่อม

4.3 นำมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

4.4 นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ 4.3 มาคำนวณภาษีตามอัตราภาษีที่กำหนด

5. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

5.1 ให้คำนวณมูลค่าของที่ดิน

5.2 นำมูลค่าของที่ดินที่คำนวณได้ตามข้อ 5.1 มาคำนวณภาษีตามอัตราภาษีที่กำหนด

ตัวอย่าง : นาย ก. มีที่ดิน 5 ไร่ ราคาประเมินตารางวาละ 5,000 บาท ปลุกสร้างโรงเรือนไม้สำหรับเลี้ยงไก่เพื่อขาย เนื้อที่ 1,000 ตารางเมตร ราคาประเมินโรงเรือนเลี้ยงไก่ตารางวาละ 3,450 บาท อายุโรงเรือน 4 ปี

คำนวณมูลค่าที่ดิน 5 ไร่ = $(5 \times 400) \times 5,000 = 10,000,000$ บาท

คำนวณมูลค่าโรงเรือนเลี้ยงไก่ = $1,000 \times 3,550 = 3,550,000$ บาท

หักค่าเสื่อมร้อยละ 12 คิดมูลค่าที่เหลือเพียง 88% = $3,550,000 \times 88\% = 3,124,000$ บาท

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = $10,000,000 + 3,124,000 = 13,124,000$ บาท

เนื่องจากเป็นกรณีบุคคลธรรมดาใช้ที่ดินเพื่อประกอบการเกษตรได้รับการยกเว้นในกรณีที่ดินภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท ดังนั้น นาย ก. ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี

แต่ถ้าเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นนิติบุคคล

จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = $13,124,000 \times 0.01\% = 1,312.40$ บาท

17. การลดและการยกเว้นภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอาจได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหากเข้าหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภทตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ดังนี้

1.1 ลดภาษีให้ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น ที่ได้โอนสิทธิในหนังสือแสดงสิทธิหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นรับเป็นมรดก ก่อนวันที่ 13 มีนาคม 2562 แต่ไม่ใช่บังคับกับผู้รับโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดในทอดต่อ ๆ ไป

1.2 ลดภาษีร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1.2.1 อสังหาริมทรัพย์รอกการขายของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินเป็นเวลาไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

1.2.2 อสังหาริมทรัพย์รอกการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นเวลาไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

1.2.3 อสังหาริมทรัพย์รอกการขายของสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เป็นเวลาไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

1.2.4 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย หรืออุตสาหกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าว

1.2.5 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว

1.2.6 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าว

1.2.7 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่อยู่ระหว่างรอกการขาย เป็นเวลาไม่เกิน 2 ปี นับจากวันที่ 13 มีนาคม 2562

1.3 ลดภาษีร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของสถานอุดมศึกษาและโรงเรียน ดังต่อไปนี้

1.3.1 สถานอุดมศึกษาของเอกชนซึ่งเป็นการศึกษาขั้นพื้นฐานตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน

1.3.2 โรงเรียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน ได้แก่ โรงเรียนในระบบ และโรงเรียนนอกระบบ ประเภทสอนศาสนา ศูนย์การศึกษาอิสลามประจำมัสยิด (ตาดีกา) และสถาบันศึกษาปอเนาะ



สนามกอล์ฟ จัดเป็นธุรกิจการกีฬา จึงได้รับการลดภาษี

1.4 ลดภาษีร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่ใช้เป็นสถานที่เล่นกีฬา สวนสัตว์ สวนสนุก หรือที่จอดรถสาธารณะ

1.5 ลดภาษีร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ดังต่อไปนี้

1.5.1 อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางอากาศ เฉพาะส่วนของที่ดินที่ใช้เป็นทางขึ้นลงอากาศยาน ทางขับ ลานจอดอากาศยาน และหลุมจอดอากาศยานระยะใกล้

1.5.2 อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางบก ที่เป็นทางพิเศษและทางพิเศษระหว่างเมือง เฉพาะส่วนดังต่อไปนี้

(ก) ทางยกระดับ

(ข) ที่ดินที่ตั้งของถนนหรือทางยกระดับ

(ค) ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะใน
สถานีขนส่งผู้โดยสาร

1.5.3 อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม
ทางราง เฉพาะส่วนดังต่อไปนี้

- (ก) สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเส้นทางเดินรถไฟ
- (ข) ที่ดินที่ตั้งของเส้นทางเดินรถไฟส่วนที่อยู่เหนือพื้นดิน
- (ค) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับผู้โดยสารรถไฟ

1.6 ลดภาษีร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน ดังต่อไปนี้

1.6.1 อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน
เฉพาะส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นโรงผลิตไฟฟ้า

1.6.2 อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน
เฉพาะส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเขื่อน

2. ลดหรือยกเว้นภาษีในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป โดยมีแนวทางดังนี้

2.1 ต้องปรากฏว่าในปีที่ล่วงมาแล้ว ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณนั้นได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพอันเนื่องมาจาก “เหตุอันพ้นวิสัย” ในช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง

2.2 “เหตุอันพ้นวิสัย” หมายความว่า เหตุที่เกิดจากสาธารณภัยอันได้แก่ อัคคีภัย วาตภัย อุทกภัย ภัยแล้ง ภาวะฝนแล้ง ฝนทิ้งช่วง ภัยจากลูกเห็บ ภัยอันเกิดจากไฟป่า ภัยที่เกิดจากโรคหรือการระบาดของแมลงหรือศัตรูพืชทุกชนิด อากาศหนาวจัดผิดปกติ ภัยสงคราม และภัยอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ก่อการร้าย กองกำลังจากนอกประเทศ ตลอดจนภัยอื่น ๆ ไม่ว่าเกิดจากธรรมชาติ หรือมีบุคคลหรือสัตว์ทำให้เกิดขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ตัวอย่างพื้นที่ที่ได้รับภัยพิบัติ



น้ำท่วมขัง



ฝนแล้ง



ไฟป่า



แมลงลงพิษไร่

2.3 หลักเกณฑ์ในการลดหรือยกเว้นภาษี

2.3.1 เสียหายไม่เกิน 2 ใน 3 ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดให้ลดภาษีตามส่วนที่เสียหาย

2.3.2 เสียหายเกินกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดให้ได้รับยกเว้นภาษี

2.4 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณีแต่งตั้งเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการสำรวจเนื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบริเวณที่ได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลาย โดยให้ทำบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเนื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายแต่ละราย แล้วรายงานพร้อมส่งบัญชีดังกล่าวไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณี

2.5 คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณี จะออกไปตรวจสอบด้วยตนเองหรือจะมอบหมายให้ข้าราชการผู้ใดออกไปตรวจสอบแทนก็ได้

2.6 เมื่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาเสร็จหรือยกเว้นภาษีให้แก่ผู้ใดแล้ว ให้ส่งบัญชีรายชื่อผู้ได้รับการยกเว้นหรือลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปยังผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี

2.7 เมื่อผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี ได้รับแจ้งตามข้อ 2.6 แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

2.7.1 ในกรณีลดภาษีให้แก่เงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามจำนวนที่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้วแต่กรณีสั่งลดแล้วในปีต่อไป

2.7.2 ในกรณียกเว้นภาษีให้แก่เงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปีต่อไป

18. บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา 28 หรือมาตรา 29 หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (3) หรือ (4) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา 29 หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา 45 หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (1) หรือ (2) ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท

3. ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ใน มาตรา 33 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท

4. ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา 62 หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึด หรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

5. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตาม มาตรา 80 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท

6. ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

7. ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการ หรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

ความผิดตามข้อ 1 , 2 , 3 และ 5 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบกำหนดค่าปรับได้ และเมื่อผู้กระทำความผิดชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใน 30 วัน ให้ถือว่าคดีเลิกกัน ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป

เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

19. บัญชีเปรียบเทียบโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์

คำนิยามและประเภทสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566 แบ่งออกเป็น 6 ประเภท 69 แบบ ดังต่อไปนี้

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
101	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	บ้านเดี่ยว หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลักเป็นหลังเดียว โดยไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งของโครงสร้างหลักไปติดกับอาคารอื่น มีบริเวณบ้านและอาณาเขต โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้ มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง รวมถึงบ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น และบ้านพักอาศัยตึกแฝดสามชั้น • ไม่ใช่บ้านหลังเดียว แต่หมายถึง บ้านหลาย ๆ รูปแบบมารวมกัน • บ้านเดี่ยว ปกติไม่เกินสามชั้น • บ้านกึ่งสำเร็จรูป มีโครงสร้างแข็งแรง มีฐาน อาศัยอยู่ได้ เช่น บ้านสำเร็จรูป บ้านน็อคดาวน์ • บ้านที่สร้างแบบ เช่น ตู้คอนเทนเนอร์ ต้องก่อสร้างและยกคู่มือประกอบ • ศาลาแบบทรงไทย
102	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	
103	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชีฯ
104	บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น	
105	บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น	
106	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	
107	บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น	

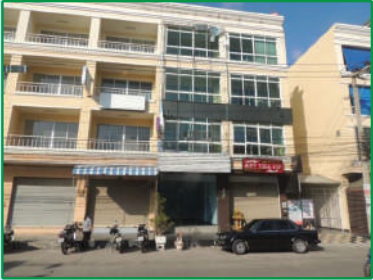
รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชีฯ
108	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น	
109	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น	
110	บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวได้ถุนสูง	
111	บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	

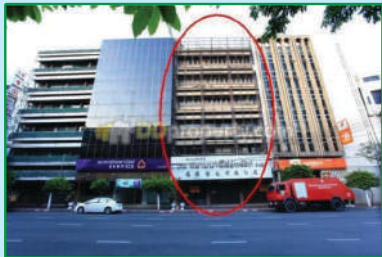
รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
112	บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว	บ้านนกนางแอ่น
		
201	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ชั้นเดียว	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต่อเนื่องกันเป็นแถวยาว ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา • ปัจจุบันมีแค่สามชั้น • ตามกฎหมาย จะมีระยะหน้าบ้านถึงถนน 4-5 เมตร • มีที่จอดรถ ไว้อยู่อาศัยเท่านั้น • ใช้วัสดุทนไฟ คงทน แข็งแรง
202	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สองชั้น	
		
203	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สามชั้น	
		

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชีฯ
204	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สี่ชั้น	
301	ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	ห้องแถว หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่สร้างต่อเนื่องกันเป็นแถว ยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม่วางพื้นเป็นส่วนใหญ่ และให้หมายความรวมถึงห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น • ไม่คงทนถาวร สร้างด้วยไม้
302	ห้องแถวไม้สองชั้น	
303	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
401	ตึกแถวชั้นเดียว	ตึกแถว หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และ <u>ไม่มีที่จอดรถ</u> • ไม่เหมือนทาวน์เฮ้าส์ • ไม่เหมือนทาวน์โฮม • มี 1, 2, 3 ชั้น • ค่าขายอย่างเดียว • เป็นตึกแถว คิดค่าเสื่อม
402	ตึกแถวสองชั้น	
403	ตึกแถวสองชั้นครึ่ง	
404	ตึกแถวสามชั้น	



รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชีฯ
405	ตึกแถวสามชั้นครึ่ง	
406	ตึกแถวสี่ชั้น	
407	ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง	
408	ตึกแถวห้าชั้น	

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชีฯ
409	ตึกแถวหกชั้น	
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	คลังสินค้า หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม มีลักษณะ ดังนี้ - เก็บของ ไม่ใช่อยู่อาศัย - พื้น คาน เสา ผนัง มิดชิด - เก็บสินค้า ต้องควบคุมอุณหภูมิ - ค่อนข้าง อับ ทึบ
502	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป	 1) อาคารเก็บพัสดุ 2) ศูนย์กระจายสินค้า 3) โกดังเก็บของ 4) ห้องเย็นที่เก็บสินค้า 5) โรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร 6) ซิโอโล 7) ร้านรับซื้อของเก่า เช่น รีไซเคิลเวชภัณฑ์
	อาคารอเนกประสงค์แบบปิด	

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
503	เรือนคนใช้ / ครั้ว	
504	โรงจอดรถ	โรงจอดรถ เป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะโครงสร้าง เสา และ หลังคาคลุม ใช้สำหรับจอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน
	ศูนย์บริการ ล้าง อัด ฉีด	
505	สถานศึกษา	สถานศึกษา สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่จัดการศึกษา เช่น ศูนย์พัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียนศูนย์การเรียนรู้ วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษา ของรัฐหรือของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่หรือมี วัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา สิ่งปลูกสร้างภายในสถานศึกษา ได้แก่ - หอประชุม - ห้องสมุด - อาคารหรือศาลาอเนกประสงค์ - โรงยิมออกกำลังกาย - โรงแรม หอพัก - อาคารเก็บวัสดุอุปกรณ์การศึกษา



รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชีฯ
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	โรงแรม สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว ให้บริการผู้เดินทางในด้านของที่พักออาศัย อาหาร และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักออาศัย และเดินทาง โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศลหรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีไม่เป็นการหลอกลำโหรหรือนำรายได้มาแบ่งปันกัน (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
506/2	โรงแรม ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป	
507	โรงมหรสพ โรงภาพยนตร์	โรงมหรสพ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด ไม่รวมถึงโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้าและโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เช่น โรงภาพยนตร์ โรงจัดแสดงละคร ดนตรี ห้องจัดประชุม (ที่อยู่ภายนอกอาคาร) สนามมวย

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
508	• โรงพยาบาลสัตว์ • โรงพยาบาลฉายรังสี 	สถานพยาบาล สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้เพื่อการประกอบโรคศิลปะตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบโรคศิลปะ การประกอบวิชาชีพเวชกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพเวชกรรม การประกอบวิชาชีพการพยาบาล และการผดุงครรภ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพการพยาบาลและการผดุงครรภ์ หรือการประกอบวิชาชีพทันตกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพทันตกรรม แต่ไม่รวมถึงสถานที่ขายยาตามกฎหมายว่าด้วยยา ซึ่งประกอบธุรกิจการขายยาโดยเฉพาะ
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น 	สำนักงาน สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการทั้งของภาครัฐและเอกชน
509/2	สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป 	

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
510	ภัตตาคาร  	ภัตตาคาร สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่มโดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ 1) สวนอาหาร/ร้านอาหาร (ส่วนที่เป็นอาคาร) 2) สถานบันเทิง เช่น โรงเปียร์เยอรมันตะวันแดง โรงเหล้าแสงจันทร์ ซ็อคโกแลตวิลด์ 3) อาคารสนามโดร์ฟกอล์ฟ 4) อาคารสโมสร 5) ร้านกาแฟ/คาเฟ่ ที่ เป็นอาคารเดียวกัน เช่น Amazon, Starbuck, KFC, McDonald's
511/1	ห้างสรรพสินค้า 	ห้างสรรพสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกันเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม ศูนย์การค้า เช่น Community Mall, Avenue, The Walk
511/2	อาคารค้าปลีกค้าส่ง 	อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารร่วมกัน เพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายหลากประเภทที่ใช้ในชีวิตจำเป็น 1) ร้านจำหน่ายของฝาก 2) ศูนย์จำหน่ายสินค้าพื้นเมือง 3) Outlet เช่น Palio เขาใหญ่

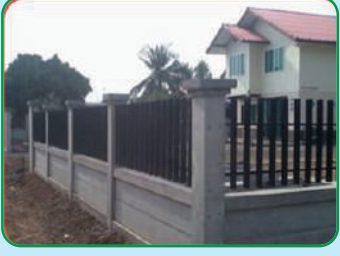
รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่ายเชื้อเพลิง เพื่อให้บริการเชื้อเพลิงแก่ยานพาหนะ และให้หมายความรวมถึงบริเวณที่เป็นห้องเปลี่ยน ถายน้ำมันเครื่อง สำนักงาน ห้องพักรอ และแนวหลังคาคลุมพื้นที่บริเวณแท่นเครื่องจ่ายเชื้อเพลิง สถานีบริการแก๊ส เช่น LPG, NGV
513	โรงงาน 1. โรงบ่มยาง โรงบ่มใบชา 2. ครุภัณฑ์บิน 3. โรงเผาถ่าน โรงเผาขยะ ไรศคัดแยกขยะ 4. โรงน้ำแข็ง 5. โรงฆ่าสัตว์ 6. โรงผลิตขนมจีน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใด ๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม มีระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค • โรงสีข้าว ถ้านำเครื่องจักรออก จะกลายเป็น สิ่งปลูกสร้างธรรมดา ไม่ใช่โรงงานอีกต่อไป
	ตลาด	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้ให้ผู้ค้าใช้เป็นชุมนุม เพื่อจำหน่ายสินค้า ทั้งในรูปของวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูป 1) ศูนย์อาหารในปั๊มน้ำมัน 2) ร้านอาหารที่ไม่มีผนัง 3) ตลาดนัด (มีหลังคาคลุม ไม่มีแผงขายสินค้า) เช่น ตลาดนัดสินค้าเกษตร ตลาดนัดสินค้ามือสอง ฯลฯ



รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชีฯ
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ (สำนักงานบ้าน) มาจากอาคารตึกแถว ตอบโจทย์ว่า อาคารพาณิชย์ประเภทไหนทำงานได้ อยู่ได้ด้วย สะดวก อาคารมีขนาดใหญ่ ห้องใหญ่ขึ้น มีโซนสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ทำงาน มีห้องประชุม ทานข้าวได้ มีที่อยู่ส่วนตัวของเจ้าของบ้าน มีที่จอดรถได้มากกว่าทาวน์เฮ้าส์ จอดรถได้มากกว่า 2 คันขึ้นไป ดัดกันเหมือนตึกแถวทั่วไป วัสดุทนไฟ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแยกแต่ละคูหาหรือคูหาเดียว ผนังอาคารประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมหรือบริการ ธุรกิจซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยร่วมกันได้ มีพื้นที่จอดรถส่วนตัวและผู้มาติดต่อ มีพื้นที่แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้ 1. ส่วนสาธารณะ อันได้แก่ ส่วนประกอบธุรกิจ 2. ส่วนประชุมพูดคุยหรือส่วนสำนักงาน 3. ส่วนพื้นที่ส่วนตัว 

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
517	โรงเลี้ยงสัตว์ 	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างเสา หลังคา มีผนังเป็นบางด้านหรือรอบด้านที่ใช้สำหรับเลี้ยงสัตว์ โดยไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ดัดแปลงมาใช้เป็นโรงเลี้ยงสัตว์ เช่น ตึกแถวเลี้ยงนกนางแอ่น • โรงเพาะชำ • เปิดโล่ง มีหลังคาคลุม ไม่มีผนัง • หลังคาปิด โรงเลี้ยงสัตว์อุตสาหกรรม ต้องถอดแบบ เช่น CP จะไม่เกี่ยวข้องนี้
518	โรงงานซ่อมรถยนต์ 	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารประกอบกิจการเกี่ยวกับการซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก๊ซ บำรุงรักษา เคาะพ่นสี และพ่นสีกันสนิม • ร้านซ่อมรถยนต์ มีเสา มีหลังคา เป็นอาคารเปิด มีที่นั่งพักรอ จุดประสงค์เพื่อการซ่อมแซมรถยนต์ • ตึกที่เราเจอตามท้องที่ ตรวจสอบสภาพรถยนต์ ตรวจสอบเรื่องเบรก คว้นเขม่า • คาร์แคร์ ศูนย์บริการล้างรถใหญ่ ๆ ไปฉีดล้าง ไม่ได้อยู่อาศัย • ร้านประดับยนต์ ห้องกระจกหนึ่งห้อง เป็นอาคารโล่ง ๆ ติดฟิล์ม • ศูนย์ซ่อมรถจักรยานยนต์ • เปลี่ยนยาง ฯลฯ
519	อาคารจอดรถ 	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับจอดรถ โดยมีทางวิ่ง/ทางขึ้น-ลง และที่กัถรถในอาคาร จะมีความสูงของแต่ละชั้นไม่มาก จอดรถอย่างเดียว และพื้นเพดานได้ อยู่อาศัยไม่ได้ • อาคารจอดรถแบบโครงสร้างเหล็ก ใช้คอมพิวเตอร์ควบคุม ยกกรขึ้นไปเก็บ ใช้เครื่องจักรอาคารจอดรถเรือยังไม่เป็นอาคารจอดรถขอแบบมา

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
	อาคารอยู่อาศัยรวม	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์แค่เพียงเช่าพักเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและทั้งอาคารนั้นยังเป็นของเจ้าของอาคาร
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	
521	ปัอมยาม	
	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์ 1) โชว์รูมแสดงสินค้า 2) ศูนย์บริการรถยนต์ 3) โชว์รูมรถจักรยานยนต์ 4) โชว์ชุดแต่งงาน มีรูปแบบอาคารที่แตกต่างกันไป ขอแบบเพื่อเอามาวัดขนาดยากมาก	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรมหรือบริหารธุรกิจ ประเภทโชว์รูมรถยนต์ ทั้งนี้ อาจมีการให้บริการเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงรักษารถยนต์ด้วย และให้หมายความรวมถึงอาคารที่ใช้แสดงหรือจำหน่ายสินค้าประเภทอื่น

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
522	โชว์รูมรถยนต์ (พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ)	
523	ห้องน้ำรวม เป็นเฉพาะตัว มีราคาทุกชิ้น มีชั้นเดียว วัดพื้นที่มาได้เลย วัดได้ง่าย ห้องน้ำเอกชน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ให้ประชาชนสามารถเข้าไปใช้บริการเพื่อชำระล้างหรือขับถ่ายของเสีย ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน ผู้ใช้บริการที่มีเป็นจำนวนมาก 1) ห้องอาบน้ำรวม 2) ห้องอบขาวน้ำที่แยกจากตัวอาคาร 
601	รั้วคอนกรีต (รวมประตู)	สิ่งที่สร้างขึ้นมาเพื่อล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจน โดยใช้คอนกรีตเป็นส่วนใหญ่ 

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชีฯ
602	รั้วลวดหนาม	
603	รั้วสังกะสี	
604	รั้วลวดถัก	รั้วลวดถัก สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อมาล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจน โดยใช้ลวดเป็นส่วนใหญ่ 
605	รั้วไม้	

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชี
606	รั้วเหล็กดัด	
607	รั้วอัลลอยด์	
608	สระว่ายน้ำ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับการว่ายน้ำ หรือกิจกรรมนันทนาการ สามารถสร้างให้ลึกลงไป ในดินหรืออยู่เหนือพื้นดินก็ได้ แข็งแรง สิ่งปลูกสร้าง ที่ผ่านการควบคุม รับน้ำหนักได้ วัดความชื้นได้ ทนแดด ทนฝน มีห้องน้ำแยกออกไปอยู่นอกตึก ยกเว้น สระว่ายน้ำเล็ก ๆ วงกลมในบ้าน 
609	ลานกีฬาอเนกประสงค์	ลานคอนกรีตที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับออกกำลังกาย เล่นกีฬาเพื่อนันทนาการ เพื่อสุขภาพอนามัย และให้หมายความรวมถึงสนามเทนนิส สนามแบดมินตัน และสนามบาสเกตบอล • สนามฟุตบอลที่ไม่รวมอาคาร • ลานกีฬาที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง เช่น ลานปูน ลานดิน จะได้รับการยกเว้น (ไม่เก็บภาษี) สนามเทนนิส 

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	คำนิยามตามบัญชีฯ
610	ถนนคอนกรีต	
611	ลานคอนกรีต	ลานคอนกรีตที่ใช้เป็นที่ตากพืชผลทางการเกษตร และให้หมายความรวมถึงลานจอดรถคอนกรีต • ลานตากข้าว ข้าวโพด (ไม่เก็บภาษี) เก็บพื้นดิน
612	ถนนลาดยาง	
613	ป้ายโฆษณา	ป้ายหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายบนพื้นดิน • เก็บภาษีป้าย • ไม่เก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
614	ท่าเทียบเรือ	สิ่งปลูกสร้างที่จัดขึ้นสำหรับใช้จอดหรือเทียบเรือเพื่อการขนส่งผู้โดยสาร หรือขนส่งสินค้า 1) สะพานปลา



20. บัญชีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์

ลำดับ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ลำดับ	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
1	โรงกลั่นน้ำมัน	12	เขื่อน
2	ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงบนดิน	13	คลองประปา
3	ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงใต้ดิน	14	ทางด่วนยกระดับ
4	บ่อขุดเจาะน้ำมัน	15	หอบังคับการบิน
5	แท่นขุดเจาะน้ำมัน	16	รันเวย์
6	โรงแยกก๊าซ	17	สถานีรถไฟ
7	โรงไฟฟ้า	18	รางรถไฟใต้ดิน
8	สถานีผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์	19	รางรถไฟ
9	สถานีผลิตไฟฟ้าพลังงานลม	20	รางรถไฟ
10	โรงงานไฟฟ้าชีวมวล	21	สถานีรับส่งสัญญาณภาคพื้นดิน
11	โรงโม่หิน	22	กังหันลม

ท้องถิ่น ♥

จะไม่ขาดงบประมาณ
ถ้าประชาชนร่วมกัน
ชำระภาษีท้องถิ่น



บทที่ 2

ภาษีป้าย

1. ภาษีป้ายคืออะไร?

ภาษีป้าย เป็นภาษีที่จัดเก็บจากป้ายที่แสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้าหรือประกอบกิจการอื่น ๆ เพื่อหารายได้ หรือโฆษณาการค้า หรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้ ไม่ว่าจะแสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใด ๆ ด้วยอักษร ภาพ หรือเครื่องหมาย ที่เขียน แกะสลัก จารึก หรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น

2. ผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีป้าย

1. เจ้าของป้าย

2. ในกรณีที่ไม่มีผู้มาขึ้นแบบแสดงรายการภาษีป้าย หรือเจ้าหน้าที่ไม่สามารถติดต่อหรือหาตัวเจ้าของป้ายได้ ให้ถือว่าผู้ครอบครองป้ายมีหน้าที่เสียภาษีป้าย ถ้าหาตัวผู้ครอบครองป้ายไม่ได้ ให้ถือว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารหรือสถานที่หรือที่ดินที่ป้ายนั้นติดตั้งหรือแสดงอยู่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายตามลำดับ

3. ในกรณีที่เจ้าของป้ายอยู่นอกประเทศไทย ให้ตัวแทนหรือผู้แทนในประเทศมีหน้าที่ขึ้นแบบแสดงรายการภาษีป้ายแทนเจ้าของป้าย ถ้าเจ้าของป้ายตาย เป็นผู้ไม่อยู่ เป็นคนสาบสูญ เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ ให้ผู้จัดการมรดก ผู้ครอบครองทรัพย์มรดก ไม่ว่าจะทายาทหรือผู้อื่น ผู้จัดการทรัพย์สิน ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์แล้วแต่กรณี มีหน้าที่ปฏิบัติการแทนเจ้าของป้าย

ตัวอย่างป้ายที่ต้องเสียภาษี



3. ป้ายที่ไม่ต้องเสียภาษี

1. ป้ายที่แสดงไว้ ณ โรงมหรสพ และบริเวณของโรงมหรสพนั้นเพื่อโฆษณาโรงมหรสพ
2. ป้ายที่แสดงไว้ที่สินค้า หรือสิ่งหุ้มห่อ หรือบรรจุสินค้า
3. ป้ายที่แสดงไว้ในบริเวณงานที่จัดขึ้นเป็นครั้งคราว
4. ป้ายที่แสดงไว้ที่คนหรือสัตว์
5. ป้ายที่แสดงไว้ภายในอาคารที่ใช้ประกอบการค้า หรือประกอบกิจการอื่น หรือภายในอาคารซึ่งเป็นรโหฐาน ทั้งนี้เพื่อหารายได้ และแต่ละป้ายมีพื้นที่ไม่เกิน 3 ตารางเมตรที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ไม่รวมถึงป้ายตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนพาณิชย์
6. ป้ายของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน
7. ป้ายขององค์การที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล หรือตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ๆ และหน่วยงานที่นำรายได้ส่งรัฐ

ตัวอย่างป้ายที่ไม่ต้องเสียภาษี



ป้ายที่แสดงไว้ ณ โรงแรมหรู



ป้ายที่แสดงไว้ ณ ตัวสินค้า



ป้ายที่แสดงไว้บริเวณงานที่จัดเป็นครั้งคราว



ป้ายที่ตัวคนหรือสัตว์



ป้ายในอาคาร ขนาดไม่เกิน 3 ตรม.



ป้ายขายสินค้าการเกษตร

ตัวอย่างป้ายที่ไม่ต้องเสียภาษี



ป้ายของหน่วยงานราชการส่วนกลาง



ป้ายของโรงเรียน

8. ป้ายของธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรและบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

9. ป้ายของโรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือ สถาบันอุดมศึกษาเอกชน ตามด้วยกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชนที่แสดงไว้ ณ อาคารหรือบริเวณของโรงเรียนเอกชน หรือสถาบันอุดมศึกษานั้น

10. ป้ายของผู้ประกอบการเกษตรซึ่งค้าผลผลิตอันเกิดจากการเกษตรของตน

11. ป้ายของวัด หรือผู้ดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์แก่ศาสนาหรือการกุศลสาธารณะโดยเฉพาะ

12. ป้ายของสมาคมหรือมูลนิธิ

13. ป้ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ปัจจุบันมีฉบับที่ 2) กฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) ให้เจ้าของป้ายไม่ต้องเสียภาษีป้าย สำหรับ

13.1 ป้ายที่ติดตั้ง หรือแสดงไว้ในที่รถยนต์ส่วนบุคคล รถจักรยานยนต์ รถบดถนน หรือรถแทรกเตอร์ ตามกฎหมายว่าด้วยรถยนต์

13.2 ป้ายที่ติดตั้ง หรือแสดงไว้ที่ล้อเลื่อน ตามกฎหมายว่าด้วยล้อเลื่อน

13.3 ป้ายที่ติดตั้งหรือแสดงไว้ที่ยานพาหนะนอกเหนือจาก 13.1, 13.2 โดยมีพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเซนติเมตร

4. ขั้นตอนการชำระภาษีป้าย

1. เจ้าของป้าย ขอรับแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป.1) แล้วกรอกข้อมูลให้ครบถ้วน ลงลายมือชื่อ ระบุวันเดือนปีให้ชัดเจน
2. เจ้าของป้าย ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายที่กรอกข้อมูลเรียบร้อยแล้วต่อเจ้าหน้าที่
3. เจ้าหน้าที่จะออกไปสำรวจเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงว่า ป้ายที่ติดตั้งอยู่นั้น มีข้อความ รูปภาพ ขนาด พื้นที่ป้าย ตรงกับที่แจ้งไว้ในแบบหรือไม่ พร้อมถ่ายรูปไว้เป็นหลักฐาน
4. เจ้าหน้าที่จะออกหนังสือประเมินภาษีป้าย (ภ.ป.3) จัดส่งให้เจ้าของป้ายทางไปรษณีย์
5. ให้เจ้าของป้ายชำระเงินภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน หรืออาจจะชำระเงินในวันที่ยื่นแบบเลยก็ได้
6. ชำระภาษีป้ายได้ที่ กองคลัง งานจัดเก็บรายได้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

5. การยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป.1)

1. เจ้าของป้าย ซึ่งจะต้องเสียภาษีป้าย ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย ภายในเดือนมีนาคมของทุกปี
2. กรณีติดตั้งหรือแสดงป้ายภายหลังเดือนมีนาคม หรือติดตั้งหรือแสดงป้ายใหม่แทนป้ายเดิม หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขป้ายอันเป็นเหตุให้ต้องเสียภาษีป้ายเพิ่มขึ้น ให้เจ้าของป้ายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายใน 15 วันนับแต่วันติดตั้งหรือแสดงป้าย หรือนับแต่วันเปลี่ยนแปลงแก้ไข แล้วแต่กรณี
3. การคิดภาษีป้าย จะคิดเป็นรายปี ยกเว้นป้ายที่เริ่มติดตั้งหรือแสดงในปีแรก ให้คิดตั้งแต่วันที่ป้ายเริ่มติดตั้งหรือแสดงจนถึงวันสิ้นปี
4. ป้ายที่ติดตั้งหรือแสดงภายหลังจากเดือนมีนาคม ให้คิดภาษีเป็นรายงวด และให้คิดภาษีป้ายเป็นรายงวด งวดละ 3 เดือนของปี โดยเริ่มคิดภาษีป้ายตั้งแต่ววดที่ติดตั้งป้ายจนถึงงวดสุดท้ายของปี

6. อัตราภาษีป้าย

ป้ายประเภทที่ 1 : ป้ายที่มีอักษรไทยล้วน

(ก) ป้ายที่มีตัวอักษรหรือรูปภาพที่เปลี่ยนสีหรือข้อความได้ (ป้ายไฟวิ่ง)

อัตรา 10 บาท / 500 ตร.ชม.

(ข) ป้ายที่ติดตั้งทั่วไป

อัตรา 5 บาท / 500 ตร.ชม.

ป้ายประเภทที่ 2 : ป้ายที่มีอักษรไทยปนกับอักษรต่างประเทศหรือปนรูปภาพหรือปนเครื่องหมายอื่น

(ก) ป้ายที่มีตัวอักษรหรือรูปภาพที่เปลี่ยนสีหรือข้อความได้ (ป้ายไฟวิ่ง)

อัตรา 52 บาท / 500 ตร.ชม.

(ข) ป้ายที่ติดตั้งทั่วไป

อัตรา 26 บาท / 500 ตร.ชม.

ป้ายประเภทที่ 3 : ป้ายที่ไม่มีอักษรไทยหรือป้ายที่มีอักษรไทยบางส่วนหรือทั้งหมดอยู่ใต้หรือต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ

(ก) ป้ายที่มีตัวอักษรหรือรูปภาพที่เปลี่ยนสีหรือข้อความได้ (ป้ายไฟวิ่ง)

อัตรา 52 บาท / 500 ตร.ชม.

(ข) ป้ายที่ติดตั้งทั่วไป

อัตรา 50 บาท / 500 ตร.ชม.

ป้ายใด เมื่อคำนวณแล้วจำนวนเงินต่ำกว่า 200 บาท ให้เสีย 200 บาท

7. การคำนวณภาษีป้าย

การคำนวณพื้นที่ป้าย

(1) ป้ายที่มีขอบเขต

พื้นที่ป้าย = ส่วนที่กว้างที่สุด $\times$ ส่วนที่ยาวที่สุด

(2) ป้ายที่ไม่มีขอบเขต

ถือตัวอักษร ภาพ หรือเครื่องหมาย ที่อยู่ริมสุดเป็นขอบเขต เพื่อกำหนดส่วนที่กว้างที่สุดและยาวที่สุด แล้วคำนวณตาม (1)

การคำนวณยอดเงินที่ต้องจ่าย

ยอดเงินที่ต้องจ่าย = พื้นที่ป้าย $\times$ อัตราภาษี

ตัวอย่าง : ป้ายขนาดกว้าง 1.5 เมตร ยาว 2 เมตร

พื้นที่ป้าย = 150 เซนติเมตร $\times$ 200 เซนติเมตร
= 30,000 ตารางเซนติเมตร

$$\text{ภาษีของป้ายประเภทที่ 1 (ข)} = \frac{30,000 \times 5}{500} = 300 \text{ บาท}$$

$$\text{ภาษีของป้ายประเภทที่ 3 (ก)} = \frac{30,000 \times 52}{500} = 3,120 \text{ บาท}$$

8. เอกสารหลักฐานที่ใช้ในการยื่นแบบภาษีป้าย

1. กรณีป้ายใหม่ ให้เจ้าของป้ายยื่นแบบเสียภาษี พร้อมสำเนาหลักฐาน และลายมือชื่อรับรองข้อความถูกต้อง ได้แก่

- ใบอนุญาตติดตั้งป้าย ใบเสร็จรับเงินค่าทำป้าย
- สำเนาทะเบียนบ้าน
- บัตรประจำตัวประชาชน/บัตรข้าราชการ/บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ/บัตรประจำตัวผู้เสียภาษี
- กรณีเจ้าของป้ายเป็นนิติบุคคล ให้แนบหนังสือรับรองสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท, ทะเบียนพาณิชย์ และหลักฐานของสรรพากร เช่น ภ.พ. 01, ภ.พ. 09, ภ.พ. 20
- หนังสือมอบอำนาจ (กรณีไม่สามารถยื่นแบบได้ด้วยตนเองพร้อมอากรแสตมป์)
- หลักฐานอื่น ๆ ตามที่เจ้าหน้าที่ให้คำแนะนำ

2. กรณีป้ายเก่า ให้เจ้าของป้ายยื่นแบบเสียภาษีป้าย (ภ.ป.1) พร้อมใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีครั้งสุดท้าย กรณีเจ้าของป้ายเป็นนิติบุคคลให้แนบหนังสือรับรองสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทพร้อมยื่นแบบ ภ.ป.1

3. ในกรณีติดตั้งหรือแสดงป้ายภายหลังเดือนมีนาคม หรือติดตั้ง หรือแสดงป้ายใหม่แทนป้ายเดิม หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขป้ายอันเป็นเหตุให้ต้องเสียภาษีป้ายเพิ่มขึ้น ให้เจ้าของป้ายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายใน 15 วัน นับแต่วันติดตั้งหรือแสดงป้ายหรือนับแต่วันเปลี่ยนแปลงแก้ไข แล้วแต่กรณี

ถ้าผู้ขอผ่อนชำระภาษีไม่ชำระภาษีป้ายงวดหนึ่งงวดใดภายในกำหนดเวลาตามวรรคสอง ให้หมดสิทธิ์จะขอผ่อนชำระภาษี และให้นำมาตรา 25 (3) มาบังคับใช้สำหรับงวดที่ยังไม่ได้ชำระ

9. ค่าปรับ

- 1. ไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายในเวลาที่กำหนด (มกราคม - มีนาคม)**
ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 10 ของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีป้าย
- 2. ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายโดยไม่ถูกต้อง ทำให้ยอดภาษีป้ายลดลง**
ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 10 ของยอดภาษีป้ายที่ขาดหายไป
- 3. หลังจากได้รับแจ้งการประเมินแล้วไม่ชำระเงินภายใน 15 วัน**
ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 2 ต่อเดือนของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษี (เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน)

10. บทกำหนดโทษ

มาตรา 34 ผู้ใดโดยรู้อยู่แล้วหรือโดยจงใจแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ ให้ถ้อยคำเท็จ ตอบคำถามด้วยถ้อยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยง หรือพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีป้าย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับ ตั้งแต่ห้าพันบาทถึงห้าหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 35 ผู้ใดจงใจไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย ต้องระวางโทษปรับ ตั้งแต่ห้าพันบาทถึงห้าหมื่นบาท

มาตรา 35 ทวิ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 7 วรรคสาม ต้องระวางโทษปรับ วันละหนึ่งร้อยบาทเรียงรายวันตลอดระยะเวลาที่กระทำความผิด

มาตรา 36 ผู้ใดไม่แจ้งการรับโอนป้ายตามมาตรา 16 หรือไม่แสดงการเสีย ภาษีป้ายตามมาตรา 19 ตรี ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่หนึ่งพันบาทถึงหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 37 ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติการของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 27 (1) หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งสั่งตามมาตรา 27 (2) ต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับตั้งแต่หนึ่งพันบาทถึงสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 38 ในกรณีมีผู้กระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ ถ้าผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายเห็นว่าเป็นความผิดที่มีโทษปรับสถานเดียว หรือมีโทษจำคุกหรือปรับและโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเปรียบเทียบสถานเดียวได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครหรือผู้ซึ่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมอบหมาย เป็นผู้ที่มีอำนาจเปรียบเทียบ

(2) ในเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น ยกเว้น เขตกรุงเทพมหานคร ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายของแต่ละเขต เป็นผู้ที่มีอำนาจเปรียบเทียบ

เมื่อผู้ต้องหาได้ชำระเงินค่าปรับตามที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่มีการเปรียบเทียบ ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ถ้าผู้ต้องหาไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ดำเนินคดีต่อไป

มาตรา 39 เงินค่าปรับตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เป็นรายได้ของราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

มาตรา 39 ทวิ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นนิติบุคคล กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้รู้เห็นหรือยินยอมในการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น

