



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในแปลงเดียวกัน

ที่ดิน : $\text{มูลค่าที่ดิน} \times 0.3 = 50 \text{ ล้านบาท}$

ชุดแรก 1 : $\text{มูลค่าที่ดิน} \times 0.3 = 10 \text{ ล้านบาท}$

ชุดแรก 2 : $\text{มูลค่าที่ดิน} \times 0.3 = 10 \text{ ล้านบาท}$

ชุดแรก 3 : $\text{มูลค่าที่ดิน} \times 0.3 = 10 \text{ ล้านบาท}$

หมายเหตุ: 1. กรณี 1 ไร่มีบ้านเดี่ยว 2. กรณีปลูกบ้านในแปลงเดียวกันปลูกบ้านหลังแรก

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : $\text{มูลค่าห้องชุด} \times 0.3 = 50 \text{ ล้านบาท}$

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : $\text{มูลค่าห้องชุด} \times 0.3 = 50 \text{ ล้านบาท}$ (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ: 1. กรณีปลูกบ้านในแปลงเดียวกันปลูกบ้านหลังแรก 2. กรณีปลูกบ้านในแปลงเดียวกันปลูกบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท

ที่ดินอยู่อาศัย \rightarrow ที่อยู่อาศัย

ร้านค้า \rightarrow ร้านค้า

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

สัดส่วนร้านค้า = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : $\text{มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย} + \text{มูลค่าที่ดิน} \times 0.3 = 50 \text{ ล้านบาท}$

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : $\text{มูลค่าอาคารส่วนใช้ทำการค้า} + \text{มูลค่าที่ดิน} \times 0.3 = 50 \text{ ล้านบาท}$

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า



สรุปสาระสำคัญของ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จัดทำโดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลหนองกอมเกาะ
อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย
โทร. 0-4246-7195

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0-50 ตร.ม. ส่วนเกิน 30 ตร.ม.

บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 60 ล้านบาท) \rightarrow บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 60 ล้านบาท) + บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 30 ล้านบาท) = บ้านเดี่ยว 2 หลัง (มูลค่า 90 ล้านบาท) \rightarrow บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 90 ล้านบาท)

การประเมิน 3,000 บาท

0-20 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 20 ล้านบาท) \rightarrow บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 20 ล้านบาท) + บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 10 ล้านบาท) = บ้านเดี่ยว 2 หลัง (มูลค่า 30 ล้านบาท) \rightarrow บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 30 ล้านบาท)

การประเมิน 2,000 บาท

0-50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.

บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 50 ล้านบาท) \rightarrow บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 50 ล้านบาท) + บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 10 ล้านบาท) = บ้านเดี่ยว 2 หลัง (มูลค่า 60 ล้านบาท) \rightarrow บ้านเดี่ยว 1 หลัง (มูลค่า 60 ล้านบาท)

การประเมิน 13,000 บาท

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : $\text{มูลค่าห้องชุด} \times 0.3 = 50 \text{ ล้านบาท}$ \times อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : $\text{มูลค่าห้องชุด} \times 0.3 = 50 \text{ ล้านบาท}$ (อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย))

Leaseholdเช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

$\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าอาคารทั้งหมด} \times 0.3 = 50 \text{ ล้านบาท}$ (อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย))

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

-ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000 บาท

รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท

-สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ว ราคาประเมิน 45,000 บาท รวมราคาส่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100 / 90 = 33\%$

$7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500 \times 0.3 / 100 = 7,672.50$ บาท

2 ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times 100 / 90 = 67\%$

$7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$ (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเช่าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท.ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- 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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20)
- (6)ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (7)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)	อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)
อัตราที่ดิน 0.15%	อัตราที่ดิน 0.3%	อัตราที่ดิน 1.2%
อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 50 0.02	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	50 - 75 0.03	50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	75 - 100 0.05	200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	100 ขึ้นไป 0.1	1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1		5,000 ขึ้นไป 0.7
บุคคลธรรมดา	การภาษี	การภาษี
ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ.	เป็นเจ้าของที่ดิน (ยกเว้นที่ดินเกษตรกรรม) และ มีชื่อในทะเบียนบ้าน	มูลค่า (ลบ.) ส่วนที่ (ลบ.)
การภาษี	บ้านหลังเล็ก (มูลค่าไม่เกิน 50 ลบ.)	50 150,000
	มูลค่า (ลบ.) ส่วนที่ (ลบ.)	100 350,000
	ไม่เกิน 50 0	500 2,250,000
	100 20,000	
บุคคลธรรมดา		ที่กรวางเปล่า
มูลค่า (ลบ.) ส่วนที่ (ลบ.)		อัตราตามและคิดเพิ่มตาม
50 0.0		ประเภทที่ 1
100 10,000		และกรณีส่วนที่ 0.3% ทุก 3 ปี
200 60,000		สำหรับที่ดินไม่เกิน 3%

บทกำหนดโทษ

- (1)ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา 28 หรือมาตรา 29 หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (3) หรือ (4) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา 29 หรือของพนักงานประเมินมาตรา 45 หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (1) หรือ (2) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3)ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 33 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (4)ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา 62 หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

- (5)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา 80 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
 - (6)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีหรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
 - (7)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของนิติบุคคลนั้น หรือกรณีบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการละเว้นไม่สั่งการหรือไม่ทำงานเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย
 - (8)ความผิดตามมาตรา 83 มาตรา 84 มาตรา 85 หรือมาตรา 87 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ของอปท.นั้น
- ตัวอย่างการคำนวณ**

