

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านเดี่ยว เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า 60 au.) → บ้านพักอาศัย → บ้านเดี่ยว 0.03% (ส่วนเกิน 3,000 บาท) → ภาษีอากรส่วนที่ใช้อาศัย 3,000 บาท

บ้านแฝด ปลูกบนที่ดินเดิม (มูลค่า 20 au.) → บ้านพักอาศัย → บ้านแฝด 0.03% (ส่วนเกิน 2,000 บาท) → ภาษีอากรส่วนที่ใช้อาศัย 2,000 บาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านเดี่ยว ปลูกบนที่ดินเดิม (มูลค่า 60 au.) → บ้านพักอาศัย → บ้านเดี่ยว 0.03% (ส่วนเกิน 3,000 บาท) → ภาษีอากรส่วนที่ใช้อาศัย 3,000 บาท

บ้านแฝด ปลูกบนที่ดินเดิม (มูลค่า 20 au.) → บ้านพักอาศัย → บ้านแฝด 0.03% (ส่วนเกิน 2,000 บาท) → ภาษีอากรส่วนที่ใช้อาศัย 2,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ขึ้นอยู่กับอาศัย ชั้นล่างทำการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) × ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนทำการค้า) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : บ้านเดี่ยว 1 หลัง ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านเดี่ยว 3 หลังมีสิทธิยกเว้นบ้านละหลัง
2. บ้านบุตรคนที่ 1 มีสิทธิยกเว้นบ้านละหลังและมีสิทธิยกเว้นบ้านของบิดาด้วย

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์
บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน
(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นเจ้าของคนเดียว

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการเช่าเป็นบ้านพัก

ภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

เอกสารแนะนำ พ.ร.บ.
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. 2562



โดย

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลโคกสูง
อำเภอหนองกี่ จังหวัดบุรีรัมย์
โทร. 044-191427

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน -
ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐.- บาท
รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐.- บาท -
สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม.
ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐.- บาท
รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้ หักค่า
เสื่อม)
รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐.- บาท
ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ, ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน
ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = $\frac{30}{100} \times 100 = 30\%$
 $๗,๗๕๐,๐๐๐ \times \frac{30}{100} = ๒,๕๕๗,๕๐๐$
อัตราภาษี ต่อปี = ๐.๓๐%
คำนวณ = $๒,๕๕๗,๕๐๐ \times \frac{๐.๓}{100} = ๗,๖๗๒.๕๐$ บาท
๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = $\frac{60}{100} \times 100 = 60\%$
 $๗,๗๕๐,๐๐๐ \times \frac{60}{100} = ๔,๖๕๐,๐๐๐$ (ไม่ถึง ๕๐ ล้าน บาท
ได้รับยกเว้น)
การสืบค้นหาข้อมูล สำนักรงงานเศรษฐกิจการคลัง(สศค.)
www.fpo.go.th/main/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.aspx กรมส่งเสริม
การปกครองท้องถิ่น

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง(โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และก หนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือท ำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑).อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒).ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓).ไม่ชำระ ภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔).อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕).ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระ ภาษีภายในก หนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖).ครบก หนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระ ภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระ ภาษีให้ส านักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗).ยึดอายัด เมื่อพ้นก หนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ท ำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓๗ ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

เขตกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)		พาณิชย์กรรม (อื่น ๆ) /ที่ว่าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลังหลัก (เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น	
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.03 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %
> 1,000 = 0.1 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
			> 5,000 = 0.7 %

1. ส่วนมูลค่าฐานภาษี
2. ส่วนมูลค่าเพิ่ม 3 ปีแรก
3. ส่วนมูลค่าเพิ่ม 3 ปีแรก

บรรดาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเกินกว่า 3 ปี
ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เพิ่ม
ปีที่ 2 - ภาษีเดิม + 50 % ของจำนวนภาษีที่เพิ่ม
ปีที่ 3 - ภาษีเดิม + 75 % ของจำนวนภาษีที่เพิ่ม

ที่ว่างเกินกว่าที่ดิน 0.3 %
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

บทกำหนดโทษ

- (๑).ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานส ารวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจ คุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจ คุกทั้งปรับ
- (๒).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือค าสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓).ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ ก หนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔).ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามค าสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือท าลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีค าสั่งให้ยึดหรืออายัดต้องระวางโทษจ คุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจ คุกทั้งปรับ
- (๕).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรืออน าจยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจ คุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจ คุกทั้งปรับ

(๗).ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘).ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ

