

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินของเดียว

ที่ดิน : $\frac{50}{50} = 1$ ส่วน (คิดภาษี 50 ล้านบาท)

ชุดแรก 1 : $\frac{10}{10} = 1$ ส่วน (คิดภาษี 10 ล้านบาท)

ชุดแรก 2 : $\frac{10}{10} = 1$ ส่วน (คิดภาษี 10 ล้านบาท)

ชุดแรก 3 : $\frac{10}{10} = 1$ ส่วน (คิดภาษี 10 ล้านบาท)

หมายเหตุ: 1. กรณี 1 หลังต่อ 1 ไร่
2. กรณียกเว้นภาษีที่ดินสำหรับบ้านพักอาศัย

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านพักอาศัย 1 (พื้นที่ 50 ตร.ม., 3 ห้องนอน) → บ้านพักอาศัย 2 (พื้นที่ 20 ตร.ม., 1 ห้องนอน) + บ้านพักอาศัย 3 (พื้นที่ 10 ตร.ม., 1 ห้องนอน) → บ้านพักอาศัย 4 (พื้นที่ 20 ตร.ม., 1 ห้องนอน)

การประเมิน 3,000 บาท

บ้านพักอาศัย 2 (พื้นที่ 20 ตร.ม., 1 ห้องนอน) → บ้านพักอาศัย 5 (พื้นที่ 10 ตร.ม., 1 ห้องนอน) + บ้านพักอาศัย 6 (พื้นที่ 10 ตร.ม., 1 ห้องนอน) → บ้านพักอาศัย 7 (พื้นที่ 20 ตร.ม., 1 ห้องนอน)

การประเมิน 2,000 บาท

บ้านพักอาศัย 3 (พื้นที่ 10 ตร.ม., 1 ห้องนอน) → บ้านพักอาศัย 8 (พื้นที่ 5 ตร.ม., 0.5 ห้องนอน) + บ้านพักอาศัย 9 (พื้นที่ 5 ตร.ม., 0.5 ห้องนอน) → บ้านพักอาศัย 10 (พื้นที่ 10 ตร.ม., 1 ห้องนอน)

การประเมิน 13,000 บาท

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดิน

Freehold โฉนดกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าที่ดิน + อาคาร 50 ล้านบาท) ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าที่ดิน ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินร่วมกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าที่ดิน + อาคาร 50 ล้านบาท) ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าที่ดิน ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ: 1. กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินร่วมกัน 1 ไร่ต่อ 1 หลัง
2. กรณียกเว้นภาษีที่ดินสำหรับบ้านพักอาศัย

การประเมินทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท

ที่ดินอยู่อาศัย : ที่อยู่อาศัย (ใช้ค่าที่ดิน) ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ที่ดินอาคารพาณิชย์ : ที่อยู่อาศัย (ใช้ค่าที่ดิน) ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ที่ดินอาคารการค้า : ที่อยู่อาศัย (ใช้ค่าที่ดิน) ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าที่ดิน + อาคารพาณิชย์ + อาคารการค้า) ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : (มูลค่าที่ดิน + อาคารพาณิชย์ + อาคารการค้า) ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การประเมินทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า



เอกสารแนะนำ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



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 (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

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

$7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500$ 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)

จัดทำโดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลสันทราย
อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย
โทร. 053-160821 ต่อ 3

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
ที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกิน
ร้อยละ 3

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (อัตราค่าเช่า)	บ้านพักอาศัย (อัตราค่า)	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 อ.บ. และ ไม่เกิน 50 ลบ.	เป็นเจ้าของที่ดิน (ยกเว้นที่ดิน) มีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ส่วน	มูลค่า (ลบ.) ส่วนที่ (ลบ.)
การภาษี	100 20,000	50 150,000
บุคคลธรรมดา		100 350,000
มูลค่า (ลบ.) ส่วนที่ (ลบ.)		500 2,250,000
50 0.0		ที่กรวางปลั๊ก
100 10,000		อัตราค่าเช่าที่ดินเกษตรกรรม
200 60,000		ประเภทที่ 1
		และยกเว้นภาษี 0.3% ทุก 3 ปี สำหรับที่ดินว่างไม่เกิน 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 หรือกรณีบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องส่งการละเว้นไม่ส่งการหรือไม่ทำงานเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

(8) ความผิดตามมาตรา 83 มาตรา 84 มาตรา 85 หรือมาตรา 87 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ของอปท. นั้น

ตัวอย่างการคำนวณ



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตพื้นที่ที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาประโยชน์ห้องชุด ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกฎหมายที่เกี่ยวข้องของนี้ 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) ยึด อายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน