

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านเดี่ยว 1 บ้านเดี่ยว 2 บ้านเดี่ยว 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

5ไร่ : + = ภาษี 50 ล้านบาท

จุดชนวนที่ 1 : = ภาษี 10 ล้านบาท

จุดชนวนที่ 2 : = ภาษี 10 ล้านบาท

จุดชนวนที่ 3 : = ภาษี 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. กรณี 3 หลังติดกันบนที่ดิน  
2. กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0-50 ตร.ม. ส่วนเกิน 20 ตร.ม. การประเมิน 3,000 บาท

บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 60 ตร.ม.) + บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 40 ตร.ม.) = บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 100 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 20 ตร.ม.) + บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 30 ตร.ม.) = บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 50 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 10 ตร.ม.) + บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 20 ตร.ม.) = บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 30 ตร.ม.)

บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 50 ตร.ม.) + บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 10 ตร.ม.) = บ้านเดี่ยว (เนื้อที่ 60 ตร.ม.)

การประเมิน 2,000 บาท

การประเมิน 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด = ๕๐ ล้านบาท) ✖️ ๕๐ ล้านบาท (ใช้ราคาภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✖️ ๕๐ ล้านบาท (ใช้ราคาภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารที่ประเมิน ✖️ ๕๐ ล้านบาท (ใช้ราคาภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นเจ้าของที่ดิน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด = ๕๐ ล้านบาท) ✖️ ๕๐ ล้านบาท (ใช้ราคาภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✖️ ๕๐ ล้านบาท (ใช้ราคาภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา  
2. กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

การประเมินทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = ที่ใช้การส่วนที่ใช้อยู่อาศัย  
สัดส่วนทำการค้า = ที่ใช้การส่วนที่ใช้ทำการค้า  
สัดส่วนจอดรถ = ที่ใช้การส่วนที่ใช้จอดรถ

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าที่ดิน ✖️ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) = ๕๐ ล้านบาท (ใช้ราคาภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนทำการค้า : (มูลค่าที่ดิน ✖️ สัดส่วนทำการค้า) ✖️ ๕๐ ล้านบาท (ใช้ราคาภาษีอื่น ๆ)

การประเมินทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

#### 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 ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

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

$7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,5000 \times 0.3 / 100 = 7,672.50$  บาท

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

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



เอกสารแนะนำ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



จัดทำโดย

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้

องค์การบริหารส่วนตำบลสันทราย

อำเภอแม่จัน จังหวัดเชียงราย

โทร. 053-160821 ต่อ 3

[www.facebook.com/maechansansai](http://www.facebook.com/maechansansai)

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

### ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1)อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน เมษายน 2567
- (2)ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน มิถุนายน 2567
- (3)ไม่ชำระภาษีภายในเดือน มิถุนายน 2567 (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
- (4)อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน กรกฎาคม 2567ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย.แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)
- (5)ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20)
- (6)ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน สิงหาคม 2567
- (7)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3

## อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (อัตราค่าเช่า)	บ้านพักอาศัย (อัตราค่า)	อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)
อัตราประเมิน 0.15%	อัตราประเมิน 0.3%	อัตราประเมิน 1.2%
<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>
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
<b>บุคคลธรรมดา</b>	<b>การภาษี</b>	<b>การภาษี</b>
ได้รับเกิน 500,000 5%	บ้านพักอาศัย (จนเกิน 10 ล้านบาท) 0.1%	มูลค่า (ลบ.) ส่วนปี (บาท)
ไม่เกิน 500,000 0%	มูลค่า (ลบ.) ส่วนปี (บาท) 0%	50 150,000
	ไม่เกิน 50 ล้านบาท 0%	100 350,000
	100 20,000	500 2,250,000
<b>การภาษี</b>		<b>การภาษี</b>
มูลค่า (ลบ.) ส่วนปี (บาท)		มูลค่า (ลบ.) ส่วนปี (บาท)
50 0.0		50 150,000
100 10,000		100 350,000
200 60,000		500 2,250,000
		ที่ดินว่างเปล่า
		อัตราประเมินที่ดินประเมิน
		ประเภทอื่น 3%
		ยกเว้นที่ดินว่าง 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)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษีตามมาตรา 80 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (6)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (7)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของนิติบุคคลนั้น หรือกรณีบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการละเว้นไม่สั่งการหรือไม่ทำงานเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

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

### ตัวอย่างการคำนวณ

