

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ม.ว. ส่วนเกิน 10 ม.ว. ภาระภาษีรวม 3,000 บาท

บ้านพักอาศัย 1 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 2 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 3 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 4 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 5 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 6 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 7 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 8 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 9 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 10 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

ภาระภาษีรวม 2,000 บาท

บ้านพักอาศัย 11 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 12 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 13 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 14 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 15 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 16 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 17 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 18 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 19 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

บ้านพักอาศัย 20 หลัง (พื้นที่ 50 ม.ว.)

ภาระภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา + บุตรชาย 50 ล้านบาท

บุตรชาย 1 50 ล้านบาท 50 ล้านบาท

บุตรชาย 2 50 ล้านบาท 50 ล้านบาท

บุตรชาย 3 50 ล้านบาท 50 ล้านบาท

หมายเหตุ: 1. 0 บาท 2. 50 ล้านบาท 3. 100 ล้านบาท

การคำนวณภาษี ห้างชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : มูลค่าห้างชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

มูลค่าที่ดิน ❌ มูลค่าอาคารทั้งหมด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้างชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] ❌

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ: 1. 0 บาท 2. 50 ล้านบาท 3. 100 ล้านบาท

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ การใช้ประโยชน์หลายประเภท

ที่ดินอยู่อาศัย 3,000 บาท

รับค่า

คิดสิ่งที่อยู่อาศัย = พื้นที่ใช้สอย (อาคารส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

คิดส่วนที่การค้า = พื้นที่ใช้สอย (อาคารส่วนที่การค้า) - ยกเว้น 50 ล้านบาท

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่การค้า)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่การค้า

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 (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100 / 90 = 33.3\%$

$7,750,000 \times 33.3 / 100 = 2,575,000$

$2,575,000 \times 0.3 / 100 = 7,725.00$ บาท

๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.
= $60 \times 100 / 90 = 66.7\%$

$7,750,000 \times 66.7 / 100 = 5,175,000$ บาท

(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



**เอกสารแนะนำ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**



เทศบาลตำบลแม่ไร่
กองคลัง งานจัดเก็บและพัฒนารายได้
๒๗๒ ม.๘ ต.แม่ไร่ อ.แม่จัน จ.เชียงราย ๕๗๒๔๐



โทร ๐๕๓-๖๖๗๕๐๕ ต่อ ๒๒



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อุบัติภัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกรัฐธรรมนูญที่เกี่ยวข้องตั้งนี้ พรบ.ภาษีโรงเรียนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	พาณิชย์กรรม	ที่ดินว่างเปล่า
อัตราอาพวน 0.2%	อัตราอาพวน 0.6%	อัตราอาพวน 2.0%	อัตราอาพวน 5.0%
บุกรุกที่ดิน	บ้านพัก	บุกรุกที่ดิน	ที่ดินรกร้างว่างเปล่า
≤50 ส.ม. 0.04% >50 - 100 ส.ม. 0.08% >100 ส.ม. 0.10%	บ้านพักเดี่ยว ≤50 ส.ม. 0.02% >50 - 100 ส.ม. 0.05% >100 ส.ม. 0.10% บ้านพักแฝด/ตึก ≤5 ส.ม. 0.02% >5 - 10 ส.ม. 0.04% >10 - 20 ส.ม. 0.10% >20 - 30 ส.ม. 0.15% >30 - 50 ส.ม. 0.20% >50 - 100 ส.ม. 0.25% >100 ส.ม. 0.30%	≤20 ส.ม. 0.02% >20 - 50 ส.ม. 0.08% >50 - 100 ส.ม. 0.07% >100 - 1,000 ส.ม. 0.08% >1,000 - 2,000 ส.ม. 1.2% >2,000 ส.ม. 1.5%	ปีที่ 1 เก็บ 2% และเก็บเพิ่ม 0.5% ทุก 3 ปี สูงสุดไม่เกิน 6%

บทกำหนดโทษ

- (๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- (๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ

