

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/คอนโดมิเนียม (มูลค่า 50 ส.ว.)

บ้านแฝด/ทาวน์โฮม/คอนโดมิเนียม (มูลค่า 20 ส.ว.)

บ้านแฝดเดี่ยว/ทาวน์โฮม/คอนโดมิเนียม (มูลค่า 20 ส.ว.)

บ้านแฝดเดี่ยว/ทาวน์โฮม/คอนโดมิเนียม (มูลค่า 20 ส.ว.)

การประเมิน 3,000 บาท

การประเมิน 2,000 บาท

การประเมิน 1,4,000 บาท

อัตราภาษี 0.01%

อัตราภาษี 0.01%

อัตราภาษี 0.01%

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านที่ดินของบิดา

บิดา : บ้านเดี่ยว + บ้านชุดแรก 1 + บ้านชุดแรก 2 + บ้านชุดแรก 3 = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้านชุดแรก 1 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้านชุดแรก 2 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้านชุดแรก 3 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้าน 3 หลังขึ้นไปยกเว้นไม่เกิน 30 ล้านบาท  
2. บ้านหลายหลังปลูกที่ดินบ้านของบิดา/มารดา/บิดา/มารดา/บิดา/มารดา

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์

บ้านหลังหลัก : มูลค่าห้องชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ผู้อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ผู้อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ผู้อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [ มูลค่าห้องชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท ] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ผู้อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ผู้อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีห้องชุดเป็นของตัวเองบ้านละได้ไม่เกิน 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีห้องชุดเป็นของตัวเองบ้านละได้ไม่เกิน 50 ล้านบาท

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ การใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินที่ผู้อาศัย - ขึ้นอยู่กับการแบ่งใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาคารที่ปลูก

ที่ดินที่ทำการค้า - ขึ้นอยู่กับการแบ่งใช้ประโยชน์ที่ดินที่อาคารที่ปลูก

ภาษีส่วนที่ผู้อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย) + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่ผู้อาศัย) = ยกเว้น 50 ล้านบาท ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ผู้อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า) + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่ทำการค้า) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่ผู้อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

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 ใช้อาศัย จำนวนตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐ X ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
กองคลัง งานพัฒนารายได้  
เทศบาลตำบลบ้านแท่น  
อำเภอบ้านแท่น จังหวัดชัยภูมิ

โทร. ๐๔๔-๘๘๗๐๒๑  
โทรสาร ๐๔๔-๘๘๗๑๐๖



# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกรัฐธรรมนูญที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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

เกณฑ์การประเมิน (ปีรวมที่ดิน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราประเมิน 0.3 %)		พาณิชยกรรม (ปีรวมที่ดิน 1.2 %)
	ที่ดิน (เจ้าของที่ดิน-สิ่งปลูกสร้าง)	สิ่งปลูกสร้าง (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)	
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 - 200 = 0.4 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	> 90 = 0.11 %	> 90 - 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		> 100 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %

1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา  
2. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา  
3. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

บ้านเช่าหรือเช่าซื้อผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 3 ปี  
ปี 1 - ภาษีเงินได้ 25 % ของจำนวนภาษีที่ดิน  
ปี 2 - ภาษีเงินได้ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่ดิน  
ปี 3 - ภาษีเงินได้ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่ดิน

อัตราเพิ่มที่ดินว่างเปล่า  
ปีแรก 0.3 %  
ปี 2-3 รวมแล้วไม่เกิน 0.9 %  
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

## 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 หรือทลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือรายงานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘)ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งบริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปจนกว่าค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

**ตัวอย่างการคำนวณ**

