

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

**0 - 20 อย.** ส่วนเกิน 10 อย.

ภาษีมูลค่าเพิ่ม 0 บาท

ภาษีที่ดิน 3,000 บาท

**21 - 50 อย.** ส่วนเกิน 10 อย.

ภาษีมูลค่าเพิ่ม 2,000 บาท

**51 - 100 อย.** ส่วนเกิน 10 อย.

ภาษีมูลค่าเพิ่ม 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแปลงฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีใช้รวมโดยผู้เช่าของตนเอง  
ซึ่งนับอยู่ภายใน ชั้นล่างที่อยู่อาศัย

สัดส่วนที่อยู่อาศัย =  $\frac{\text{พื้นที่ชั้นล่างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่รวมทั้งหมด}}$

สัดส่วนที่ทำการค้า =  $\frac{\text{พื้นที่ชั้นบนที่ใช้เป็นที่ทำการค้า}}{\text{พื้นที่รวมทั้งหมด}}$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : [มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย] \* [มูลค่าที่ดิน] \* [สัดส่วนที่อยู่อาศัย] \* [ยกเว้น 50 ล้านบาท]

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : [มูลค่าอาคารส่วนที่ทำการค้า] \* [มูลค่าที่ดิน] \* [สัดส่วนที่ทำการค้า] \* [อัตราภาษี (อัตราภาษีเงินได้)]

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านเดี่ยว 1 บ้านเดี่ยว 2 บ้านเดี่ยว 3

การแปลงฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ปลูกบ้านในที่ดินหนึ่งแปลงเดียว

บ้านเดี่ยว : [มูลค่าบ้านเดี่ยว] \* [ยกเว้น 50 ล้านบาท]

บ้านเดี่ยว 1 : [มูลค่าบ้านเดี่ยว 1] \* [ยกเว้น 10 ล้านบาท]

บ้านเดี่ยว 2 : [มูลค่าบ้านเดี่ยว 2] \* [ยกเว้น 10 ล้านบาท]

บ้านเดี่ยว 3 : [มูลค่าบ้านเดี่ยว 3] \* [ยกเว้น 10 ล้านบาท]

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

Freehold โฉนดที่ดิน

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด] \* [ยกเว้น 50 ล้านบาท] \* [อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)]

บ้านหลังอื่น : [มูลค่าห้องชุด] \* [อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)]

Leasehold ไม่ระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน] \* [มูลค่าอาคารทั้งหมด] \* [อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)]

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแปลงฐานภาษีในการคำนวณ กรณีมีห้องชุด 2 ห้องที่ใช้รวมเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังเล็ก : [มูลค่าห้องชุด] \* [ยกเว้น 50 ล้านบาท] \* [อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)]

ภาษีบ้านหลังอื่น : [มูลค่าห้องชุด] \* [อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)]

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังเล็ก + ภาษีบ้านหลังอื่น

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



**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 รวมราคาส่ปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน
- ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน =  $\frac{30}{90} \times 100\% = 33\%$
- $๗,๗๕๐,๐๐๐ \times \frac{33}{100} = ๒,๕๕๗,๕๐๐ \times ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐$  บาท
- ๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. =  $\frac{60}{90} \times 100\% = ๖๗\%$
- $๗,๗๕๐,๐๐๐ \times \frac{๖๗}{100} = ๕,๑๙๒,๕๐๐$  (ไม่ถึง ๕๐ ล้าน บาท ด้รับยกเว้น)

โดย  
กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้  
เทศบาลตำบลหนองหงส์  
อำเภอหนองหงส์ จังหวัดบุรีรัมย์

โทร. ๐๔๔-๖๖๙๒๒๕  
โทรสาร ๐๔๔-๖๖๙๒๒๕



# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

ประเภทกรรม (อัตราค่าเช่า 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราค่าเช่า 0.5 %)		พาณิชยกรรม (สินค้า) ที่กรazing (อัตราค่าเช่า 1.2 %)
	ที่ดินเปล่า	ที่ดินอื่น	
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 = 0.1 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %

1. กรณี ปลูกสร้าง หรือ มี สิ่งปลูกสร้าง หรือ ครอบครอง 2. กรณี ว่างเปล่า หรือ ว่างเปล่า 3. กรณี ว่างเปล่า หรือ ว่างเปล่า

บทเฉพาะกาลสำหรับผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๖0 ปีแรก  
 ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีเดิม  
 ปีที่ 2 - ภาษีเดิม + 30 % ของจำนวนภาษีเดิม  
 ปีที่ 3 - ภาษีเดิม + 35 % ของจำนวนภาษีเดิม

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
 ปีที่ 1 ปีแรก 1.2 %  
 ปีที่ 2 ปีแรก 1.2 %

## บทกำหนดโทษ

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

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

(๘)ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

**ตัวอย่างการคำนวณ**

