

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

การประเมินภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

บ้านเดี่ยว: ๕๐ ตร.ม. + บ้าน ๑ หลัง = ๕๐ ล้านบาท

บ้านประเภทที่ 1: ๓๐ ตร.ม. + บ้าน ๑ หลัง = ๓๐ ล้านบาท

บ้านประเภทที่ 2: ๓๐ ตร.ม. + บ้าน ๑ หลัง = ๓๐ ล้านบาท

บ้านประเภทที่ 3: ๓๐ ตร.ม. + บ้าน ๑ หลัง = ๓๐ ล้านบาท

หมายเหตุ: 1. บ้านเดี่ยว ๕๐ ตร.ม. ขึ้นไป
2. บ้านประเภทที่ ๑-๓ ๓๐ ตร.ม. ขึ้นไป

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๕๐ ตร.ม.) + บ้าน ๑ หลัง = ๕๐ ล้านบาท (ราคาประเมิน ๕,๐๐๐ บาท)

บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๓๐ ตร.ม.) + บ้าน ๑ หลัง = ๓๐ ล้านบาท (ราคาประเมิน ๓,๐๐๐ บาท)

บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๓๐ ตร.ม.) + บ้าน ๑ หลัง = ๓๐ ล้านบาท (ราคาประเมิน ๓,๐๐๐ บาท)

บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๓๐ ตร.ม.) + บ้าน ๑ หลัง = ๓๐ ล้านบาท (ราคาประเมิน ๓,๐๐๐ บาท)

การคำนวณภาษี หอชุด

การประเมินภาษีในการคำนวณ กรณีใช้หอชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์
บ้านหลังเล็ก: [มูลค่าหอชุด] + [ไม่เกิน 50 ล้านบาท] ✖ อัตราภาษี (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น: มูลค่าหอชุด ✖ อัตราภาษี (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าเกิน 10 ปี
มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด ✖ อัตราภาษี (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หอชุด 2 ห้อง

การประเมินภาษีในการคำนวณ กรณีใช้หอชุด 2 ห้องขึ้นไปใช้ตลอดปีบุคคลเดียว

ภาษีบ้านหลังเล็ก: [มูลค่าหอชุด] + [ไม่เกิน 50 ล้านบาท] ✖ อัตราภาษี (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น: มูลค่าหอชุด ✖ อัตราภาษี (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังเล็ก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การประเมินภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหลายประเภท

ใช้ส่วนที่อยู่อาศัย: [มูลค่าหอชุด] + [ไม่เกิน 50 ล้านบาท] ✖ อัตราภาษี (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

ใช้ส่วนที่การค้า: [มูลค่าที่ดิน] + [ใช้ส่วนที่การค้า] ✖ อัตราภาษี (ใช้ราคาที่ดินอยู่อาศัย)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่การค้า

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

องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองเสือ

อำเภอพยุหะภูมิพิสัย จังหวัดมหาสารคาม

โทร. 043-790799

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือไว้เพื่อหาประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้ง

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| เกษตรกรรม (อัตราคง) | บ้านพักอาศัย (อัตราคง) | อื่นๆ (พบนิยามกรม) |
|--------------------------------|---|------------------------------|
| อัตราจัดเก็บ อัตราตาม 0.15% | อัตราจัดเก็บ อัตราตาม 0.3% | อัตราตาม 1.2% |
| อัตราจัดเก็บ | อัตราจัดเก็บ | อัตราจัดเก็บ |
| มูลค่า (บาท) อัตรา (%) | มูลค่า (บาท) อัตรา (%) | มูลค่า (บาท) อัตรา (%) |
| 0 - 75 0.01 | 0 - 50 0.02 | 0 - 50 0.3 |
| 75 - 100 0.02 | 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 |
| ไม่เก็บเงิน อปท. ๕๒ | เป็นค่าธรรมเนียม (จ่ายเพิ่มและ มีขึ้นตอนนิยาม) | มูลค่า (บาท) ส่วนละ (บาท) |
| ไม่เกิน 50 บาท | บ้านพักอาศัย (ไม่เกิน 50 บาท) มูลค่า (บาท) ส่วนละ (บาท) | 50 150,000 |
| การภาษี | ไม่เก็บเงิน 10 | 100 350,000 |
| บุคคลธรรมดา | สิ่งปลูก | 500 2,250,000 |
| มูลค่า (บาท) ส่วนละ (บาท) | | ห้างหุ้นส่วนสามัญ |
| 50 0.0 | | อัตราตามอัตราบ้านพักอาศัย |
| 100 10,000 | | ประเภทอื่น ๆ |
| 200 40,000 | | ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. ๓๒.๓.๖๓ |
| | | แต่ไม่เกินอัตราไม่เกิน ๖% |

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 หรือกรณีบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

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

ตัวอย่างการคำนวณ

