



### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 60 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 70 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 80 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 90 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 100 ตร.ม.

การภาษีรวม 3,000 บาท

0 - 10 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 110 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 120 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 130 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 140 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 150 ตร.ม.

การภาษีรวม 2,000 บาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 160 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 170 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 180 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 190 ตร.ม. → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ 200 ตร.ม.

การภาษีรวม 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท พื้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = ชั้นที่อยู่อาศัย / ชั้นที่อยู่อาศัย + ชั้นการค้าทั้งหมด  
 ชั้นที่อยู่อาศัยทั้งหมด  
 สัดส่วนการค้า = ชั้นการค้าทั้งหมด / ชั้นที่อยู่อาศัย + ชั้นการค้าทั้งหมด  
 ชั้นที่อยู่อาศัยทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนที่อยู่อาศัย) x ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย) x อัตราภาษี (อัตราภาษีชั้น 1) x อัตราภาษี (อัตราภาษีชั้น 2) x อัตราภาษี (อัตราภาษีชั้น 3) x อัตราภาษี (อัตราภาษีชั้น 4)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

ที่ดิน 100 ตร.ม.

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : 50 ตร.ม. x ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : 25 ตร.ม. x ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : 25 ตร.ม. x ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : 25 ตร.ม. x ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 ปลูกหลังบิดาเสียชีวิต 2. 50 ตร.ม. บุตรคนที่ 1 ปลูกหลังบิดาเสียชีวิต

### การคำนวณภาษี ห้างชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : มูลค่าห้างชุด x ยกเว้น 50 ล้านบาท x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [ มูลค่าห้างชุด x ยกเว้น 50 ล้านบาท ] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้างชุดที่เจ้าของมีใช้เองยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 2. ห้างชุดที่เจ้าของมีใช้เองยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 50 ล้านบาท

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

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 ใช้อู่อาศัย  
 คำนวณตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.  
 คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%  
 ๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐  
 ๒,๕๕๗,๕๐๐ X ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.  
 = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%  
 ๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ บาท  
 (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
 องค์การบริหารส่วนตำบลสำนักตะคร้อ  
 อำเภอเทพารักษ์ จังหวัดนครราชสีมา

โทร. 044-300136  
 08-1999-3952 (ชมคู่)  
[www.samnaktakhro.go.th](http://www.samnaktakhro.go.th)

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

## ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

## 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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน 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

เกษตรกรรม (อัตราลด 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราลด 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) (อัตราลด 1.2 %)
	หลังเล็ก (เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)		
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 - 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	ยกเว้นที่ดินชุมชน 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		> 5,000 = 0.7 %

1. ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างที่มีพื้นที่ไม่เกิน 50 ตารางวา  
2. ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างที่มีพื้นที่เกิน 50 ตารางวา แต่มีมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท

บทเฉพาะกาลกรณีผู้เสียภาษีเงินได้ในบางกรณี พ.ศ. ๒๕๖๑  
 1. - ภาษีเงินได้ 25 % ของจำนวนที่ดินเสีย  
 2. - ภาษีเงินได้ 1 + 50 % ของจำนวนที่ดินเสีย  
 3. - ภาษีเงินได้ 2 + 75 % ของจำนวนที่ดินเสีย

ขึ้นกับภาษีเงินได้ 0.3 %  
ทุก 3 ปี รวมไม่เกิน 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 หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในการประเมินภาษีตามมาตรา 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 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเป็นคดีปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

## ตัวอย่างการคำนวณ

