

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านสองชั้น เป็นค่าของบ้านเฉลี่ย (มูลค่า 60 ส.ว.)

บ้านสองชั้น ปลูกบนที่ดินเกิน 10 ส.ว. (มูลค่า 20 ส.ว.)

บ้านสองชั้น ปลูกบนที่ดินเกิน 10 ส.ว. (มูลค่า 80 ส.ว.)

การประเมิน 3,000 บาท

การประเมิน 2,000 บาท

การประเมิน 13,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ดิน ๓%)

พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ดิน ๓%)

เกษตรกรรม* = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) * อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ดิน ๓%)

การภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : ๕๐ ส.ว. * ๕๐ ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ๑๐ ส.ว. * ๑๐ ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ๑๐ ส.ว. * ๑๐ ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ๑๐ ส.ว. * ๑๐ ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 1 - ๓ ปลูกบนที่ดินของบิดา
2. บิดาแบ่งที่ดินให้บุตรคนที่ 1 เป็นบ้านพักอาศัย ๒๐ ส.ว. และแบ่งที่ดินที่เหลือ ๓๐ ส.ว. ให้บุตรคนที่ 2 และ ๓

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

ที่อยู่อาศัย : (มูลค่าที่ดิน + สัดส่วนที่อยู่อาศัย) * ยกเว้น 50 ล้านบาท*
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนทำการค้า + มูลค่าที่ดิน) * อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๓%)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

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 ใช้อุอยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน =

$$30 \times 100/90 = 33\%$$

$$7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50 \text{ บาท}$$

๒ ชั้นบน ใช้อุอยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. =

$$60 \times 100/90 = 67\%$$

$$7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500 \text{ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)}$$



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย
งานจัดเก็บรายได้
กองคลัง

องค์การบริหารส่วนตำบลดงมูลเหล็ก
อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์

โทร. ๐๕๖-๗๐๕๖๑๗ ต่อ ๑๑๓

โทรสาร. ๐๕๖-๗๐๕๖๑๙

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ดิค หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

เฉพาะการจัดเก็บปี ๒๕๖๔

- (๑) อปท.แจ้งแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายใน พ.ย. ๖๓
- (๒) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน เม.ย. ๖๔
- (๓) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน มิ.ย. ๖๔
- (๔) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน ก.ค. ๖๔ (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๕) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ๖๔ ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. ๖๔ แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๖) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๗) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย ๖๔
- (๘) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
ที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี
แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

ประเภทกรรม (อัตราพิกัด 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราพิกัด 0.5 %)				พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) ที่สร้าง (อัตราพิกัด 1.2 %)
	หลังเล็ก (เจ้าของที่ดิน-สิ่งปลูกสร้าง)		หลังอื่น		
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 %	ครบรับมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %	
> 1,000 = 0.1 %		ครบรับมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท	> 5,000 = 0.7 %		

หมายเหตุ: 1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2. ภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง 3. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 4. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกณฑ์การประเมินที่ดิน: 1. ปี 1 - ค่าเดิม + 25 % ของจำนวนที่ดินเดิม 2. ปี 2 - ค่าเดิม + 50 % ของจำนวนที่ดินเดิม 3. ปี 3 - ค่าเดิม + 75 % ของจำนวนที่ดินเดิม

พื้นที่ว่างเปล่าเกิน 0.3 % ทุก 3 ปี รวมเสียเพิ่มขึ้น ๓%

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 หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

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

ตัวอย่างการคำนวณ

