



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดย
กองคลัง งานพัฒนารายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลเขวาไร่
อำเภอนาเชือก จังหวัดมหาสารคาม

โทร. ๐๔๓-๗๗๙๕๗๕

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท
รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ บาท
- สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม. ราคา
ประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท รวมราคาส่งปลูกสร้าง =
๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท
(ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย คำนวณตาม
สัดส่วน

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)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การประเมินภาษีในการคำนวณ
กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของมีบุคคลเดียว

ภาษีบ้านหลังหลัก :
[มูลค่าห้องชุด - ๓๐,๐๐๐ บาท]
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น
มูลค่าห้องชุด - อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การประเมินภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านประเภทที่ 1 บ้านประเภทที่ 2 บ้านประเภทที่ 3

การประเมินภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่ที่ดินของบิดา

บ้านเดี่ยว : มูลค่าบ้าน - ๓๐,๐๐๐ บาท
บ้านประเภทที่ 1 : มูลค่าบ้าน - ๓๐,๐๐๐ บาท
บ้านประเภทที่ 2 : มูลค่าบ้าน - ๓๐,๐๐๐ บาท
บ้านประเภทที่ 3 : มูลค่าบ้าน - ๓๐,๐๐๐ บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การประเมินภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์หลายอย่างจากที่ดิน
สิ่งปลูกสร้างหนึ่ง ส่วนราชการหนึ่ง

สัดส่วนที่อยู่อาศัย : เป็นใช้บางส่วนที่อยู่อาศัย
ใช้เพื่อการค้าทั้งหมด

สัดส่วนที่ทำการค้า : เป็นใช้บางส่วนใช้ทำการค้า
ใช้เพื่อการค้าทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
[มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน - สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ๓๐,๐๐๐ บาท]
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน - สัดส่วนที่ทำการค้า) - ๓๐,๐๐๐ บาท]
อัตราภาษี (อัตราภาษีเงิน)

การประเมินภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

๐ - 50 มว. ส่วนเกิน 10 มว. การยกเว้นรวม 3,000 บาท

บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๕๐ มว.)
บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๓๐ มว.)
บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๓๐ มว.)
บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๓๐ มว.)

๐ - 10 มว. ส่วนเกิน 10 มว. การยกเว้นรวม 2,000 บาท

บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๑๐ มว.)
บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๑๐ มว.)
บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๑๐ มว.)
บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๑๐ มว.)

๐ - 50 มว. ส่วนเกิน 10 มว. การยกเว้นรวม 11,000 บาท

บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๕๐ มว.)
บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๓๐ มว.)
บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๓๐ มว.)
บ้านเดี่ยว (พื้นที่ ๓๐ มว.)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ดิگ หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเช่าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ให้เช่าอยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรียนและที่ดิน 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 (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖)ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดิน ภายในเดือน มิ.ย.

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หมวดกรรม (อัตราค่าเช่า 0.15 %)	สิ่งปลูกสร้าง (อัตราค่าเช่า 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) (อัตราค่าเช่า 1.2 %)
	ที่ดินเปล่า (อัตราค่าเช่า 0.3 %)	สิ่งปลูกสร้าง (อัตราค่าเช่า 0.3 %)	สิ่งปลูกสร้าง (อัตราค่าเช่า 0.3 %)	
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 %	ทรัพย์สินมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท			> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %	ทรัพย์สินมูลค่าเกิน 10 ล้านบาท			> 5,000 = 0.7 %

1. ค่าปลูกสร้าง
 2. ค่าปรับปรุง
 3. ค่าเช่าที่ดิน
 4. ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง

1. ค่าเช่าที่ดิน
 2. ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง
 3. ค่าเช่าที่ดิน
 4. ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง

1. ค่าเช่าที่ดิน
 2. ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง
 3. ค่าเช่าที่ดิน
 4. ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง

(๗).ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๔๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

บทกำหนดโทษ

- (๑)ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือขอของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือขอของพนักงานประเมินตามมาตรา 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)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗)ในกรณีที่ถูกกระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจน

เป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

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

ตัวอย่างการคำนวณ

