

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บ้านเดี่ยว : ภาษีที่ดิน + ภาษีโรงเรือน + ภาษีบำรุงท้องที่ = ยกเว้น 50 ล้านบาท

น็อคดาวน์ที่ 1 : ภาษีที่ดิน + ภาษีโรงเรือน = ยกเว้น 10 ล้านบาท

น็อคดาวน์ที่ 2 : ภาษีที่ดิน + ภาษีโรงเรือน = ยกเว้น 10 ล้านบาท

น็อคดาวน์ที่ 3 : ภาษีที่ดิน + ภาษีโรงเรือน = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยในบ้านดังกล่าวและมิได้อยู่ในทะเบียนบ้านดังกล่าว

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นคนคนเดียว

ภาษีบ้านหลังหลัก :
[มูลค่าห้องชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท]
✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :
มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ :
1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเงินได้บ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น



เอกสารแนะนำ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำปีงบประมาณ 2568

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาษีรวม 3,000 บาท

0 - 10 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาษีรวม 2,000 บาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาษีรวม 13,000 บาท

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 ชั้นบนใช้อาศัย คำนวณตามสัดส่วนชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.

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

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

2 ชั้นบนใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times 100 / 90 = 67\%$

$7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$ (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์
บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน
[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่อยู่อาศัย = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

เกษตรกรรม* = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*กรณีมีสิ่งปลูกสร้าง
ไม่ได้อยู่ในทะเบียนบ้าน

ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*กรณีมีสิ่งปลูกสร้าง
ยกเว้น 50 ล้านบาท/ ๑๓ ไร่

ภาระภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม } ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

จัดทำโดย

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้

องค์การบริหารส่วนตำบลหัวโพ

อำเภอบางแพะ จังหวัดราชบุรี

โทร. 032-383233 ต่อ 17

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท.ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรียนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

-ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

-ผู้ครอบครองหรือหาประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

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)ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ที่ดิน 3 ปี

ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		
เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า
อัตราพิกัด 0.15%	อัตราพิกัด 0.3%	อัตราพิกัด 1.2%
อัตราจัดเก็บ	อัตราจัดเก็บ	อัตราจัดเก็บ
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) บ้าน (บ้านหลังเล็ก) บ้าน 4 ที่ดิน (บ้านหลังเล็ก) บ้านหลังอื่น	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 10 ยกเว้นภาษี 0.02 ยกเว้นภาษี 0.02	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	10 - 50 0.02 ยกเว้นภาษี 0.02	50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	50 - 75 0.03 0.03 0.03	200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	75 - 100 0.05 0.05 0.05	1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1	100 ขึ้นไป 0.1 0.1 0.1	5,000 ขึ้นไป 0.7
บุคคลธรรมดา	ภาษี	ภาษี
ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท	มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังเล็ก (ไม่เกิน 50 ตร.ม.) บ้านหลังอื่นๆ	มูลค่า (ลบ.) ค่าเช่า (ลบ.)
ภาษี	50 0 10,000	50 150,000
(บุคคลธรรมดา)	100 20,000 30,000	100 350,000
มูลค่า (ลบ.) ค่าเช่า (ลบ.)	200 120,000 130,000	200 2,250,000
50 0		1,000 4,750,000
100 5,000		
200 40,000		

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 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(7)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของนิติบุคคลนั้น หรือกรณีบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำงานเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

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

ตัวอย่างการคำนวณ

