

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านพักอาศัย เป็นเจ้าของร่วมที่ดิน (มูลค่า 60 ล้านบาท)

บ้านพักอาศัย 1 หลัง

บ้านพักอาศัย 2 หลัง

บ้านพักอาศัย 3 หลัง

การภาษีรวม 3,000 บาท

การภาษีรวม 2,000 บาท

การภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านนอร์ดสท์ 1 บ้านนอร์ดสท์ 2 บ้านนอร์ดสท์ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่ที่ดินของบิดา

บิดา : = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้าน 1, 2 และ 3 สหกรณ์หมู่บ้านเดียวกัน
2. บ้านนอร์ดสท์ 1 และ 2 เป็นบ้านเดี่ยว 3 เป็นบ้านนอร์ดสท์

การคำนวณภาษี ห้างชุด

Freehold โฉนดสิริสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้างชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท) ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่ดิน

การคำนวณภาษี ห้างชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้างชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท) ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้างชุดที่เจ้าของมีอยู่ในทะเบียนบ้านไม่เกิน 50 ล้านบาท
2. ห้างชุดที่เจ้าของไม่มีอยู่ในทะเบียนบ้านถือว่าเป็นบ้านหลังอื่น

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมกันหลายประเภท ขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้ประโยชน์

อัตราส่วนที่อยู่อาศัย - พื้นที่ใช้สอยส่วนที่อยู่อาศัย ที่ใช้เพื่อการทั้งหมด

อัตราส่วนทำการค้า - พื้นที่ใช้สอยส่วนที่ใช้ทำการค้า ที่ใช้เพื่อการทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย ✖️ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) = ยกเว้น 50 ล้านบาท

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนทำการค้า : (มูลค่าที่ดิน ✖️ สัดส่วนทำการค้า) ✖️ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

- 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 ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

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 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย
กองคลัง ฝ่ายจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลบึงอ้อย
อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี
ประจำปี ๒๕๖๘
โทร. ๐๓๔-๖๘๖๔๓๓
โทรสาร ๐๓๔-๖๘๖๔๐๑

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

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 สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าที่ดิน $0 - 15\%$		มูลค่าที่ดิน $15 - 30\%$		มูลค่าที่ดิน $30 - 45\%$		มูลค่าที่ดิน $45 - 60\%$		มูลค่าที่ดิน > 60%	
มูลค่าที่ดิน (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01	75 - 150	0.02	150 - 300	0.03	300 - 450	0.04	450 - 600	0.05
0 - 100	0.03	100 - 200	0.05	200 - 300	0.07	300 - 400	0.09	400 - 500	0.11
100 - 500	0.05	500 - 1,000	0.07	1,000 - 5,000	0.10	5,000 - 10,000	0.12	10,000 - 50,000	0.15
500 - 1,000	0.07	1,000 - 5,000	0.10	5,000 - 10,000	0.12	10,000 - 50,000	0.15	50,000 - 100,000	0.18
1,000 - 5,000	0.10	5,000 - 10,000	0.12	10,000 - 50,000	0.15	50,000 - 100,000	0.18	100,000 - 500,000	0.22
5,000 - 10,000	0.12	10,000 - 50,000	0.15	50,000 - 100,000	0.18	100,000 - 500,000	0.22	500,000 - 1,000,000	0.25
10,000 - 50,000	0.15	50,000 - 100,000	0.18	100,000 - 500,000	0.22	500,000 - 1,000,000	0.25	1,000,000 - 5,000,000	0.30
50,000 - 100,000	0.18	100,000 - 500,000	0.22	500,000 - 1,000,000	0.25	1,000,000 - 5,000,000	0.30	5,000,000 - 10,000,000	0.35
100,000 - 500,000	0.22	500,000 - 1,000,000	0.25	1,000,000 - 5,000,000	0.30	5,000,000 - 10,000,000	0.35	10,000,000 - 50,000,000	0.40
500,000 - 1,000,000	0.25	1,000,000 - 5,000,000	0.30	5,000,000 - 10,000,000	0.35	10,000,000 - 50,000,000	0.40	50,000,000 - 100,000,000	0.45
1,000,000 - 5,000,000	0.30	5,000,000 - 10,000,000	0.35	10,000,000 - 50,000,000	0.40	50,000,000 - 100,000,000	0.45	100,000,000 - 500,000,000	0.50
5,000,000 - 10,000,000	0.35	10,000,000 - 50,000,000	0.40	50,000,000 - 100,000,000	0.45	100,000,000 - 500,000,000	0.50	500,000,000 - 1,000,000,000	0.55
10,000,000 - 50,000,000	0.40	50,000,000 - 100,000,000	0.45	100,000,000 - 500,000,000	0.50	500,000,000 - 1,000,000,000	0.55	1,000,000,000 - 5,000,000,000	0.60
50,000,000 - 100,000,000	0.45	100,000,000 - 500,000,000	0.50	500,000,000 - 1,000,000,000	0.55	1,000,000,000 - 5,000,000,000	0.60	5,000,000,000 - 10,000,000,000	0.65
100,000,000 - 500,000,000	0.50	500,000,000 - 1,000,000,000	0.55	1,000,000,000 - 5,000,000,000	0.60	5,000,000,000 - 10,000,000,000	0.65	10,000,000,000 - 50,000,000,000	0.70
500,000,000 - 1,000,000,000	0.55	1,000,000,000 - 5,000,000,000	0.60	5,000,000,000 - 10,000,000,000	0.65	10,000,000,000 - 50,000,000,000	0.70	50,000,000,000 - 100,000,000,000	0.75
1,000,000,000 - 5,000,000,000	0.60	5,000,000,000 - 10,000,000,000	0.65	10,000,000,000 - 50,000,000,000	0.70	50,000,000,000 - 100,000,000,000	0.75	100,000,000,000 - 500,000,000,000	0.80
5,000,000,000 - 10,000,000,000	0.65	10,000,000,000 - 50,000,000,000	0.70	50,000,000,000 - 100,000,000,000	0.75	100,000,000,000 - 500,000,000,000	0.80	500,000,000,000 - 1,000,000,000,000	0.85
10,000,000,000 - 50,000,000,000	0.70	50,000,000,000 - 100,000,000,000	0.75	100,000,000,000 - 500,000,000,000	0.80	500,000,000,000 - 1,000,000,000,000	0.85	1,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000	0.90
50,000,000,000 - 100,000,000,000	0.75	100,000,000,000 - 500,000,000,000	0.80	500,000,000,000 - 1,000,000,000,000	0.85	1,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000	0.90	5,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000	0.95
100,000,000,000 - 500,000,000,000	0.80	500,000,000,000 - 1,000,000,000,000	0.85	1,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000	0.90	5,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000	0.95	10,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000	1.00
500,000,000,000 - 1,000,000,000,000	0.85	1,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000	0.90	5,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000	0.95	10,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000	1.00	50,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000	1.05
1,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000	0.90	5,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000	0.95	10,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000	1.00	50,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000	1.05	100,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000	1.10
5,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000	0.95	10,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000	1.00	50,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000	1.05	100,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000	1.10	500,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000	1.15
10,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000	1.00	50,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000	1.05	100,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000	1.10	500,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000	1.15	1,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000	1.20
50,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000	1.05	100,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000	1.10	500,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000	1.15	1,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000	1.20	5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.25
100,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000	1.10	500,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000	1.15	1,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000	1.20	5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.25	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.30
500,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000	1.15	1,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000	1.20	5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.25	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.30	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.35
1,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000	1.20	5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.25	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.30	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.35	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.40
5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.25	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.30	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.35	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.40	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.45
10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.30	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.35	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.40	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.45	1,000,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000,000	1.50
5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.35	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.40	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.45	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.50	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.55
10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.40	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.45	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.50	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.55	1,000,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000,000	1.60
5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.45	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.50	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.55	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.60	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.65
10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.50	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.55	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.60	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.65	1,000,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000,000	1.70
5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.55	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.60	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.65	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.70	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.75
10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.60	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.65	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.70	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.75	1,000,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000,000	1.80
5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.65	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.70	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.75	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.80	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.85
10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.70	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.75	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.80	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.85	1,000,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000,000	1.90
5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.75	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.80	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.85	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.90	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.95
10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.80	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.85	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	1.90	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	1.95	1,000,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000,000	2.00
5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.85	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.90	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.95	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	2.00	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	2.05
10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	1.90	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	1.95	100,000,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000,000	2.00	500,000,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000,000	2.05	1,000,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000,000	2.10
5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	1.95	10,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	2.00	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	2.05	100,000			