

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 30 ส.ว.     ภาระภาษีเงิน 3,000 บาท

บ้านพักอาศัย (เนื้อที่ 60 ส.ว.)     ภาระภาษีเงิน 2,000 บาท

บ้านพักอาศัย (เนื้อที่ 20 ส.ว.)     ภาระภาษีเงิน 3,000 บาท

บ้านพักอาศัย (เนื้อที่ 50 ส.ว.)     ภาระภาษีเงิน 3,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ การได้รับประโยชน์หลายประเภท ที่รวมอยู่อาศัย ซึ่งแบ่งกรรมสิทธิ์

สัดส่วนที่อยู่อาศัย - ชั้นที่อาคารซึ่งอยู่อาศัย ที่ใช้อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า - ชั้นที่อาคารซึ่งใช้ทำการค้า ชั้นที่อาคารทั้งหมด

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

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน สัดส่วนทำการค้า) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่ที่ดินของบิดา

บิดา :  ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 :  ยกเว้น 30 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านมี 5 หลังต่อเนื้อที่หนึ่งไร่
2. บ้านชุดแรกมีอยู่หลายบ้านบนที่ดินเดียวกันซึ่งบิดาเป็นเจ้าของที่ดิน

การคำนวณภาษี ห้างชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้างชุด

Freehold โฉนดกรรมสิทธิ์ : (มูลค่าห้างชุด + 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 + ยกเว้น 50 ล้านบาท) x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้างชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



- 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 สองชั้นบน ใช้อู่อาศัย 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

- สองชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้าน บาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น คิดภาษีเฉพาะชั้นล่างที่ใช้ประกอบกิจการ)

โดย
กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้
เทศบาลตำบลท่านา
อำเภอกะปง จังหวัดพังงา

โทร. ๐๗๖-๔๙๙-๑๑๔
โทรสาร ๐๗๖-๔๙๙-๖๙๔

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง ภาษีที่เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ดึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อุอยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเล็กกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่)

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาดำเนินการเพื่อชำระภาษี

- (๑)อปท.แจ้งรายการทรัพย์สินภายในเดือน พ.ย.
- (๒)อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ. **พ.ย.**
- (๓)ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. **มิ.ย.**

(๔)ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
 (๕)อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (หากชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. ก่อน อปท.มีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของภาษีค้างชำระ)

(๕)หากชำระภาษีภายในระยะเวลาที่หนังสือแจ้งเตือนกำหนด เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของภาษีค้างชำระ

(๖)หากไม่มาชำระภาษี ภายในระยะเวลาที่หนังสือแจ้งเตือนกำหนด เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ

(๗)อปท.แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

(๘)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน ปีที่ ๔ ให้เพิ่มอัตรากาษีขึ้นอีกร้อยละ ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกณฑ์การประเมิน (อัตราเกณฑ์ตาม 0.15%)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเกณฑ์ตาม 0.3%)			พาณิชย์ยกรรม (สินค้า) / ที่สาธารณะ (อัตราเกณฑ์ตาม 1.2%)
	เจ้าของที่ดิน-สิ่งปลูกสร้าง	เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง	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%		> 90 = 0.1%	> 100 = 0.1%	> 1,000 - 5,000 = 0.6%
> 1,000 = 0.1%				> 5,000 = 0.7%

หมายเหตุ: กรณีผู้เช่าสิ่งปลูกสร้างมีอายุเกิน 50 ปี ให้ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 10 ปี นับจากปีที่เช่า

บรรณการเกณฑ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎกระทรวง 3 ปี
 DH 1 - ภาษีเดิม + 25% ของวงเงินภาษีใหม่เดิม
 DH 2 - ภาษีเดิม + 50% ของวงเงินภาษีใหม่เดิม
 DH 3 - ภาษีเดิม + 75% ของวงเงินภาษีใหม่เดิม

มีเงินจ่ายภาษีโดย 0.5% ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 15%

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 หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งทรัพย์สินนั้น ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำแต่ละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘)ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมาย มีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้นำดำเนินคดีต่อไป

ตัวอย่างการคำนวณ

