

**การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย**

50-99 ตร.ม. จำนวน 50 หน่วย  
 100-149 ตร.ม. จำนวน 30 หน่วย

การคำนวณภาษีบ้านพักอาศัย

บ้านพักอาศัย 1 (พื้นที่ 50 ตร.ม.)  
 บ้านพักอาศัย 2 (พื้นที่ 100 ตร.ม.)

บ้านพักอาศัย 1 (พื้นที่ 50 ตร.ม.)  
 บ้านพักอาศัย 2 (พื้นที่ 100 ตร.ม.)

บ้านพักอาศัย 1 (พื้นที่ 50 ตร.ม.)  
 บ้านพักอาศัย 2 (พื้นที่ 100 ตร.ม.)

**การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน**

บ้าน 1 บ้าน 2 บ้าน 3

บ้าน 1 บ้าน 2 บ้าน 3

บ้าน 1 บ้าน 2 บ้าน 3

บ้าน 1 บ้าน 2 บ้าน 3

บ้าน 1 บ้าน 2 บ้าน 3

**การคำนวณภาษี หอพัก**

Freehold Townhouse  
 บ้านหลังที่ 1 : (พื้นที่ 50 ตร.ม.) = 50 ส่วนบาท ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ผู้เช่า)  
 บ้านหลังที่ 2 : (พื้นที่ 100 ตร.ม.) = 100 ส่วนบาท ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ผู้เช่า)  
 Leasehold อาคารเช่าพาณิชย์  
 บ้านหลังที่ 1 : (พื้นที่ 50 ตร.ม.) = 50 ส่วนบาท ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ผู้เช่า)  
 บ้านหลังที่ 2 : (พื้นที่ 100 ตร.ม.) = 100 ส่วนบาท ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่ผู้เช่า)

**การคำนวณภาษี หอพัก 2 ห้อง**

การคำนวณภาษีในอาคารพาณิชย์  
 อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มี 20 หน่วย (พื้นที่ 100 ตร.ม. ต่อหน่วย)

การคำนวณภาษีในอาคารพาณิชย์  
 อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มี 20 หน่วย (พื้นที่ 100 ตร.ม. ต่อหน่วย)

อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มี 20 หน่วย (พื้นที่ 100 ตร.ม. ต่อหน่วย)

อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มี 20 หน่วย (พื้นที่ 100 ตร.ม. ต่อหน่วย)

**การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท**

การคำนวณภาษีในอาคารพาณิชย์  
 อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มี 20 หน่วย (พื้นที่ 100 ตร.ม. ต่อหน่วย)

อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มี 20 หน่วย (พื้นที่ 100 ตร.ม. ต่อหน่วย)

อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มี 20 หน่วย (พื้นที่ 100 ตร.ม. ต่อหน่วย)

อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น มี 20 หน่วย (พื้นที่ 100 ตร.ม. ต่อหน่วย)

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  
 $100/90 = 33\%$

$7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500$   
 $0.7/100 = 7,622.50$  บาท

๒ ชั้นบนใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X  
 $100/90 = 67\%$

$7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$  (ไม่ถึง ๕๐ ล้าน  
 บาท ได้รับยกเว้น)

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
 กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้  
 องค์การบริหารส่วนตำบลโนนธาตุ  
 อำเภอหนองสองห้อง จังหวัดขอนแก่น  
 โทร. ๐๔๓ - ๔๕๖๒๐๐

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อุบัติภัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน 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 สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗).ยึด आयัด เมื่อพ้นกำหนด ๔๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
ประเภทที่ดิน (อัตราภาษี 0.1 %)	สิ่งปลูกสร้าง (อัตราภาษี 0.3 %)			พาณิชย์ (อัตราภาษี 1.2 %)
	ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน	
0 - 75 = 0.00 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.1 %
75 - 100 = 0.01 %	25 - 50 = 0.03 %	40 - 45 = 0.03 %	50 - 75 = 0.03 %	50 - 100 = 0.4 %
100 - 200 = 0.02 %	50 - 80 = 0.1 %	45 - 50 = 0.03 %	75 - 100 = 0.04 %	100 - 1,000 = 0.5 %
200 - 1,000 = 0.07 %	80 - 1,000 = 0.1 %	50 = 0.1 %	100 = 0.1 %	1,000 - 1,000 = 0.4 %
> 1,000 = 0.1 %				> 1,000 = 0.1 %

กรมการคลัง (กรมที่ดิน) กระทรวงการคลัง  
กรมการคลัง (กรมที่ดิน) กระทรวงการคลัง  
กรมการคลัง (กรมที่ดิน) กระทรวงการคลัง

### 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 หรือหลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗).ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘).ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

**ตัวอย่างการคำนวณ**

