

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

**0 - 50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.**  
 บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (เนื้อที่ 50 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (เนื้อที่ 51-100 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (เนื้อที่ 51-100 ตร.ม.)  
 ภาษีที่ดิน 3,000 บาท

**0 - 10 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.**  
 บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (เนื้อที่ 10 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (เนื้อที่ 11-20 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (เนื้อที่ 21-50 ตร.ม.)  
 ภาษีที่ดิน 2,000 บาท

**0 - 50 ตร.ม. ส่วนเกิน 10 ตร.ม.**  
 บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (เนื้อที่ 50 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (เนื้อที่ 51-100 ตร.ม.) → บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/บ้านแฝด (เนื้อที่ 51-100 ตร.ม.)  
 ภาษีที่ดิน 3,000 บาท

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

**การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ**  
 กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภทพร้อมกัน  
 ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างพาณิชยกรรม

**สัดส่วนที่อยู่อาศัย** - สืบเสาะอาคารส่วนที่อยู่อาศัย  
**สัดส่วนพาณิชยกรรม** - สืบเสาะอาคารที่พาณิชยกรรม

**ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย:**  
 [มูลค่าที่ดิน X สัดส่วนที่อยู่อาศัย] + ยกเว้น 50 ล้านบาท

**ภาษีส่วนที่พาณิชยกรรม:**  
 [มูลค่าอาคารส่วนพาณิชยกรรม] X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**ภาษีส่วนที่การค่า:**  
 [มูลค่าอาคารส่วนพาณิชยกรรม] X อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่การค่า**

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

**การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีมีลูกบ้านบนที่ดินของบิดา**

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 มีลักษณะเป็นบ้านแฝด  
 2. บ้านเลขที่ 1 มีอยู่ 2 หลังใช้ประโยชน์ร่วมกัน

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

**การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีมีห้องชุด**

**Freehold โฉนดรวมสิทธิ์**  
 บ้านหลังหลัก : มูลค่าห้องชุด X ยกเว้น 50 ล้านบาท X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)  
 บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่ครบคืน**  
 มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

**การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีมีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของบุคคลเดียวกัน**

**ภาษีบ้านหลังหลัก :**  
 [มูลค่าห้องชุด X ยกเว้น 50 ล้านบาท] X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**ภาษีบ้านหลังอื่น :**  
 มูลค่าห้องชุด X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดมี 5 ห้องที่เจ้าของเป็นเจ้าของร่วมกันยกเว้น 50 ล้านบาท  
 2. ห้องชุดมี 5 ห้องที่เจ้าของเป็นเจ้าของร่วมกันยกเว้น 50 ล้านบาท

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน, ๗๐๐,๐๐๐ บาท
- สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม. ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = 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 ๐.๗/๑๐๐ = ๑,๗๙๐,๒๕๐ 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)



โดย  
 กองคลัง ฝ่ายจัดเก็บรายได้  
 องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือคลอง  
 อำเภอเหนือคลอง จังหวัดกระบี่

โทร. ๐-๗๕๖๙-๒๒๔๖  
 โทรสาร ๐-๗๕๖๙-๑๑๐๖

ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง  
 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒



# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

เกณฑ์การประเมิน (อัตราประเมิน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราประเมิน 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (สิ่งปลูกสร้าง) (อัตราประเมิน 1.2 %)
	หลังเล็ก		หลังอื่น	
	(เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	(เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)		
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 %	> 1,000 = 0.1 %	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %				> 5,000 = 0.7 %

อัตราประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
อัตราประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
อัตราประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บรรณาการประเมินผู้ต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 3 ปี  
ปี 1 - กำกับ 25 % ของจำนวนภาษีเดิม  
ปี 2 - กำกับ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีเดิม  
ปี 3 - กำกับ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีเดิม

ชำระภาษีภายในวันที่ 15 ธันวาคม  
ชำระภาษีภายในวันที่ 15 ธันวาคม

ชำระภาษีภายในวันที่ 15 ธันวาคม  
ชำระภาษีภายในวันที่ 15 ธันวาคม

## 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 หรือทาลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕).ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖).ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือรายงานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี 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 ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

**ตัวอย่างการคำนวณ**

