

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ตร.ม. 50 ตร.ม. - 100 ตร.ม. 100 ตร.ม. ขึ้นไป

ค่าประเมินที่ดิน (บาท) 1,000 บาท 2,000 บาท 3,000 บาท

ค่าประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท) 1,000 บาท 2,000 บาท 3,000 บาท

รวม 2,000 บาท 4,000 บาท 6,000 บาท

ภาษีเงินได้ 100 บาท 200 บาท 300 บาท

ภาษีที่ดิน 100 บาท 200 บาท 300 บาท

รวม 200 บาท 400 บาท 600 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว บ้านพาณิชย์

การประเมินภาษีบ้านหลายหลังบนที่ดิน ให้ใช้วิธีประเมินโดยเฉลี่ยดังนี้

บ้านเดี่ยว 1 บ้าน 10 ล้านบาท ภาษี 50 ล้านบาท

บ้านแฝด 2 บ้าน 10 ล้านบาท ภาษี 10 ล้านบาท

บ้านแถว 3 บ้าน 10 ล้านบาท ภาษี 10 ล้านบาท

บ้านพาณิชย์ 1 บ้าน 10 ล้านบาท ภาษี 10 ล้านบาท

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การประเมินภาษีในกรณีห้องชุด กรณีห้องชุด

Formula ใจตนประเมินดังนี้

บ้านหลังเดิม (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง - ค่าเงิน 50 ล้านบาท) x อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุดใหม่)

บ้านหลังใหม่ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง x อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุดใหม่)

Leasehold (เช่าระยะยาว) ค่าสิทธิในที่ดิน x อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุดใหม่)

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารที่ครอบครอง) x อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุดใหม่)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การประเมินภาษีในกรณีห้องชุด กรณีห้องชุด 2 ห้อง กรณีห้องชุดใหม่/หลังเดิม

กรณีบ้านหลังเดิม:

[มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง - ค่าเงิน 50 ล้านบาท] x อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุดใหม่)

กรณีบ้านหลังใหม่:

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง x อัตราภาษี (อัตราภาษีห้องชุดใหม่)

การคำนวณทั้งหมด = กรณีบ้านหลังเดิม + กรณีบ้านหลังใหม่

การคำนวณภาษี การโยกย้ายประโยชน์หลายประเภท

การประเมินภาษีในกรณีโยกย้ายประโยชน์หลายประเภท กรณีโยกย้ายประโยชน์หลายประเภท

กรณีโยกย้ายที่ดิน (มูลค่าที่ดินเดิม x อัตราภาษีที่ดิน) - ค่าเงิน 50 ล้านบาท

กรณีโยกย้ายสิ่งปลูกสร้าง (มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเดิม x อัตราภาษีสิ่งปลูกสร้าง)

กรณีโยกย้ายค่าเช่า (มูลค่าค่าเช่าเดิม x อัตราภาษีค่าเช่า)

การคำนวณทั้งหมด = กรณีโยกย้ายที่ดิน + กรณีโยกย้ายสิ่งปลูกสร้าง + กรณีโยกย้ายค่าเช่า

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว. ราคาประเมิน ๗๕,๐๐๐ บาท
- รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ 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 ใช้อาศัย
- จำนวนตามสัดส่วน ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.
- คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100/90 = 33\%$
- $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500$
- $2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$ บาท
- ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.
- $60 \times 100/90 = 67\%$
- $7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$ บาท (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลโคกศิลา
อำเภอเจริญศิลป์ จังหวัดสกลนคร

โทร. ๐๔๒-๗๐๔๘๗๐
เจ้าหน้าที่ ๐๘๐-๐๑๐๑๘๘๙

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ 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.มีหนังสือแจ้งเดือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเดือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเดือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเดือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเดือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึด อาศัย เมื่อพ้นกำหนด ๔๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเดือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ประเภทที่ดิน (อัตราเงิน 0.15 %)	สิ่งปลูกสร้าง (อัตราเงิน 0.3 %)	ที่ดินว่างเปล่า (อัตราเงิน 0.3 %)	ที่ดินว่างเปล่า (อัตราเงิน 1.2 %)
0 - 15 = 0.03 %	0 - 15 = 0.03 %	0 - 15 = 0.03 %	0 - 15 = 0.03 %
> 15 - 100 = 0.05 %	> 15 - 10 = 0.05 %	> 15 - 10 = 0.05 %	> 15 - 100 = 0.05 %
> 100 - 500 = 0.07 %	> 100 - 50 = 0.07 %	> 100 - 50 = 0.07 %	> 100 - 500 = 0.07 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	> 500 - 100 = 0.07 %	> 500 - 100 = 0.07 %	> 500 - 1,000 = 0.07 %
> 1,000 = 0.1 %	> 1,000 = 0.1 %	> 1,000 = 0.1 %	> 1,000 = 0.1 %

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 ซ่อมแซม หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗) ในกรณีที่ไม่กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ตัวอย่างการคำนวณ

