การคำนวนภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 ลบ.)	→	0-50 ลบ. ได้รับยกเว้นภาษี	+	ส่วนเกิน 10 ลบ. เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท	=	ภาษีรวม 3,000 บาท
บ้านหลังหลัก ปลูกบนที่ดินคนอื่น (มูลค่า 20 ลบ.)	→	0-10 ลบ. ได้รับยกเว้นภาษี	+	ส่วนเกิน 10 ลบ. เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 2,000 บาท	=	ภาษีรวม 3,000 บาท
บ้านหลังอื่นๆ (มูลค่า 60 ลบ.)	→	0-50 ลบ. เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 10,000 บาท	+	ส่วนเกิน 10 ลบ. เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท	=	ภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวนภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิดา | บ้านบุตรคนที่ 1 | บ้านบุตรคนที่ 2 | บ้านบุตรคนที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวน กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : ที่ดิน + บ้าน = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้าน - ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้าน - ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้าน - ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ 1. บ้านทั้ง 3 หลัง ทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวนภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวน กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด − ยกเว้น 50 ล้านบาท) X อัตราภาษี(อัตราภาษีที่อยู่อาศัย

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด X อัตราภาษี(อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวนภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวน
กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก
(มูลค่าห้องชุด − ยกเว้น 50 ล้านบาท) X อัตราภาษี(อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น
มูลค่าห้องชุด X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

หมายเหตุ
1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับการยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

การคำนวนภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวน
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน X สัดส่วนที่อยู่อาศัย) − ยกเว้น 50 บ้านบาท*] X อัตราภาษี(อัตราภาษีอื่นๆ)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า

[มูลค่าอาคารส่วนที่ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน X สัดส่วนทำการค้า) X อัตราภาษี(อัตราภาษีอื่นๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

ตัวอย่างการคานวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000.- บาท
  รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000.- บาท
- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม.
  ราคาประเมิน 45,000.- บาท

รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000.- บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ, 2 ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย

ตัวอย่างการคานวณตามสัดส่วน

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.

คิดเป็นสัดส่วน = 30 X 100/90 = 33 %

7,750,000 X 33 /100 = 2,557,500

อัตราภาษี ต่อปี = 0.30 %

คานวณ = 2,557,500 X 0.3/100 = 7,672.50 บาท

2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม.

คิดเป็นสัดส่วน = 60 X 100/90 = 67 %

7,750,000 X 67 /100 = 5,192,500

(ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

การสืบค้นหาข้อมูล
สานักงานเศรษฐกิจการคลัง(สศค.)
www.fpo.go.th/main/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.aspx
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th

เอกสารประชาสัมพันธ์

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

องค์การบริหารส่วนตำบลบางรักน้อย

งานพัฒนาจัดเก็บรายได้
72/3 หมู่ 2 ตำบลบางรักน้อย
อำเภอมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

โทร. 02-1934512-3 ต่อ 130
โทรสาร. 02-1934512-3 ต่อ 106-110
www.brn.go.th

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท. อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอานาจจัดเก็บภาษี จากที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้า) สิ่งปลูกสร้าง(โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(1) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.

(2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.

(๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)

(๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาใน หนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)

(๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกาหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)

(๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สานักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

(7) ยึด อายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน 3 ปีติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %) หลังหลัก (เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %) หลังหลัก (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %) หลังอื่น	พาณิชยกรรม (อื่นๆ) /ที่รกร้าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
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 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 – 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท			> 5,000 = 0.7 %

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท เฉพาะบุคคลธรรมดา
2. ยกเว้นภาษีทั้งหมด 3 ปีแรก เฉพาะบุคคลธรรมดา

บรรเทาภาระภาษีแก่ผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี
ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ
ปีที่ 2 - ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ
ปีที่ 3 - ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ที่รกร้างเก็บภาษีเพิ่ม 0.3 % ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

บทกำหนดโทษ

(1) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(2) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(3) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(4) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรือ อายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกิน สองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(5) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(6) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(7) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทาของกรรมการ หรือผู้จัดการหรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดาเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(8) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชาระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทาผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

กรณีใช้ประกอบเกษตรกรรม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจากส่วนที่ได้รับยกเว้นภาวร * (ล้านบาท)	อัตราภาษี ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 1)
ส่วนที่ไม่เกิน 75	0.01% (ล้านละ 100)
ส่วนที่เกิน 75 แต่ไม่เกิน 100	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 100 แต่ไม่เกิน 500	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 500 แต่ไม่เกิน 1,000	0.07% (ล้านละ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000	0.10% (ล้านละ 1,000)

* กรณีเจ้าของบุคคลธรรมดา ให้เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก (มาตรา 40) มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เหลือมาคำนวณตามตารางนี้ (มาตรา 95) เช่น ที่ดินทำนา 125 ล้านบาท หัก 50 ล้านบาทแรก เหลือสุทธิ 75 ล้านบาท จึงจะเสียภาษี 75 x 100 = 7,500 บาท

การคำนวนภาษี การใช้ที่ดินหลายประเภท

ภาระภาษีทั้งหมด { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }