

## การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

|                                                             |                                 |   |                                                          |   |                       |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|---|----------------------------------------------------------|---|-----------------------|
| บ้านหลังเล็ก<br>เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน<br>(มูลค่า 60 ลบ.) | 0-50 ลบ.<br>ได้รับยกเว้นภาษี    | + | ส่วนเกิน 10 ลบ.<br>เสียภาษีอัตรา 0.03%<br>ภาษี 3,000 บาท | = | ภาษีรวม<br>3,000 บาท  |
| บ้านหลังเล็ก<br>ปลูกบนที่ดินคนอื่น<br>(มูลค่า 20 ลบ.)       | 0-10 ลบ.<br>ได้รับยกเว้นภาษี    | + | ส่วนเกิน 10 ลบ.<br>เสียภาษีอัตรา 0.02%<br>ภาษี 2,000 บาท | = | ภาษีรวม<br>3,000 บาท  |
| บ้านหลังอื่นๆ<br>(มูลค่า 60 ลบ.)                            | 0-50 ลบ.<br>เสียภาษีอัตรา 0.02% | + | ส่วนเกิน 10 ลบ.<br>เสียภาษีอัตรา 0.03%<br>ภาษี 3,000 บาท | = | ภาษีรวม<br>13,000 บาท |

## การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิคา บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านใหม่ที่ดินของบิคา

บิคา : 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 ขณะเป็นบ้านแม่ยกเว้น  
2. บ้านบุตรคนใดที่ปลูกสร้างใหม่เป็นบ้านหลักและใช้อยู่อาศัยในทะเบียนบ้านต่อหลัง

## การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

### Freehold โอนกรรมสิทธิ์

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

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด X อัตราภาษี(อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

## การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก

(มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท) X อัตราภาษี(อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น

มูลค่าห้องชุด X อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

หมายเหตุ 1. ห้องชุดที่เจ้าของใช้เพื่อเป็นทะเบียนบ้านได้ยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่ใช้เพื่อเป็นทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

## การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย

(มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน X อัตราส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท\*)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า

(มูลค่าอาคารส่วนที่ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน X อัตราส่วนที่ทำการค้า) X อัตราภาษี(อัตราภาษีอื่นๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

## ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- 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

รวมราคาส่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000.- บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ, 2 ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย

## ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.

คิดเป็นสัดส่วน =  $30 \times 100/90 = 33\%$

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

อัตราภาษี ต่อปี = 0.30 %

คำนวณ =  $2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$  บาท

2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม.

คิดเป็นสัดส่วน =  $60 \times 100/90 = 67\%$

$7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$

(ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

การสืบค้นหาข้อมูล

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง(สศค.)

[www.fpo.go.th/main/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.aspx](http://www.fpo.go.th/main/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.aspx)

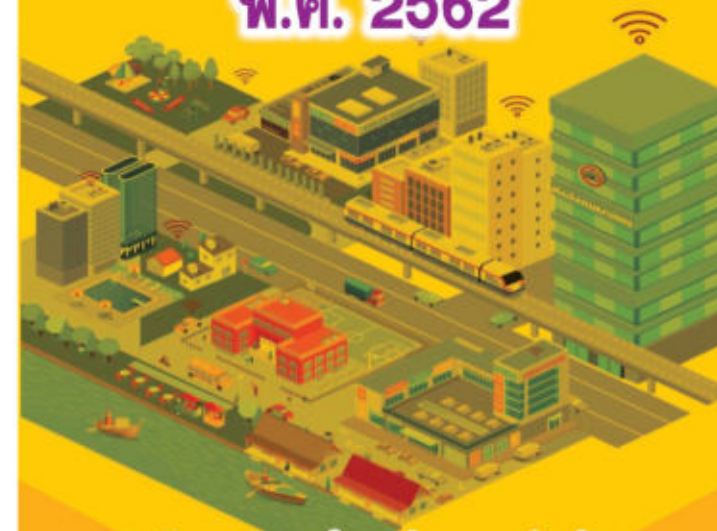
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

[www.dla.go.th](http://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](http://www.brn.go.th)

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท. อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง(โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแฟลต ที่อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- (1) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (3) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (4) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาใน หนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือนเสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (5) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (6) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (7) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๔๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

| อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง |                                 |                                 |                                                 |                         |
|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------|
| ประเภทกรรม (อัตราเกณฑ์ 0.15 %)         | ที่อยู่อาศัย (อัตราเกณฑ์ 0.3 %) |                                 | พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) /ที่ว่าง (อัตราเกณฑ์ 1.2 %) |                         |
|                                        | หลังเล็ก (จำนวนที่ดิน < 50 ไร่) | หลังอื่น (จำนวนที่ดิน > 50 ไร่) |                                                 |                         |
| 0 - 75 = 0.01 %                        | 0 - 25 = 0.05 %                 | 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 %                 | กรณีมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท    | > 90 = 0.1 %                    | > 100 = 0.1 %                                   | > 1,000 - 5,000 = 0.6 % |
| > 1,000 = 0.1 %                        |                                 | กรณีมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท    |                                                 | > 5,000 = 0.7 %         |

1. มูลค่าฐานภาษี  
2. จำนวนที่ดิน  
3. จำนวนสิ่งปลูกสร้าง

บรรณาธิการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3 ปี  
ปีที่ 1 - ค่าเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีเดิม  
ปีที่ 2 - ค่าเดิม + 50 % ของจำนวนภาษีเดิม  
ปีที่ 3 - ค่าเดิม + 75 % ของจำนวนภาษีเดิม

ที่ว่างเปล่าเกิน 0.3 %  
ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

## บทกำหนดโทษ

- (1) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๒๕ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๔ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (4) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกิน สองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (5) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๔๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

- (6) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือรายงานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (7) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย
- (8) ความผิดตามมาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕ หรือมาตรา ๔๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

## กรณีใช้ประกอบเกณฑ์กรรม

| มูลค่าทรัพย์สินลูกหนี้จากส่วนที่<br>ได้รับยกเว้นการ * (ล้านบาท) | อัตราภาษี ต่อปี<br>(มาตรา 94 วรรค 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)                 |

\* กรณีใช้ประกอบเกณฑ์กรรม ให้คำนวณมูลค่าที่ดิน 50 ล้านบาท (มาตรา 40) บาทที่เกินแล้วจึงนำมาคูณกับอัตราภาษีตามเกณฑ์ (มาตรา 95) เช่น ที่ดินกว่า 125 ล้านบาทเกิน 50 ล้านบาทแล้วเหลืออีก 75 ล้านบาท จึงเสียภาษี 75 x 0.05 = 3,750 บาท

## การคำนวณภาษี การใช้ที่ดินหลายประเภท

การประเมินภาษีทั้งหมด { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }