

## การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิดา    บ้านบุตรคนที่ 1    บ้านบุตรคนที่ 2    บ้านบุตรคนที่ 3

ที่ดินบิดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : + ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 หลังนี้ปลูกบ้านแรก  
2. บิดามารดาใช้มูลค่าที่ดินบ้านบิดาและบ้านบุตรคนที่ 1 และ 2 เป็นบ้านหลังอื่น

## การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :  
[ มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท ]

✗

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :  
มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ :  
1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ในบริเวณบ้านจะเกินกว่า 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีอยู่ในบริเวณบ้านมีภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น



เอกสารแนะนำ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ประจำปีงบประมาณ 2568

## การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0- 50 ส.ว.    ส่วนเกิน 10 ส.ว.    การภาษีรวม 3,000 บาท

บ้านหลังหลัก (มูลค่า 50 ส.ว.)    บ้านหลังอื่น (มูลค่า 10 ส.ว.)    บ้านหลังอื่น (มูลค่า 10 ส.ว.)

0- 10 ส.ว.    ส่วนเกิน 10 ส.ว.    การภาษีรวม 2,000 บาท

บ้านหลังหลัก (มูลค่า 20 ส.ว.)    บ้านหลังอื่น (มูลค่า 10 ส.ว.)    บ้านหลังอื่น (มูลค่า 10 ส.ว.)

0- 50 ส.ว.    ส่วนเกิน 10 ส.ว.    การภาษีรวม 13,000 บาท

บ้านหลังอื่น (มูลค่า 50 ส.ว.)    บ้านหลังอื่น (มูลค่า 10 ส.ว.)    บ้านหลังอื่น (มูลค่า 10 ส.ว.)

## ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000 บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท

- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ว ราคาประเมิน 45,000 บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม) รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัยคำนวณตามสัดส่วนชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.

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

$7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500 \times 0.3 / 100 = 7,672.50$  บาท

2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. =  $60 \times 100 / 90 = 67\%$

$7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$  (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



...จัดทำโดย...

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้  
องค์การบริหารส่วนตำบลปากทาง  
อำเภอเมืองพิจิตร จังหวัดพิจิตร  
โทร. 056-608-999 มือถือ 086-440-0304

## การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน  
[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

## การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์รวมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

ที่อยู่อาศัย    ร้านค้า

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :  
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท\*]  
✗  
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :  
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนทำการค้า) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น\*)]  
✗

หมายเหตุ : \*อัตราภาษีอื่นที่อยู่อาศัย โอนที่อยู่นอกรวมที่ดิน

ภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท.มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือ ประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และ ห้างชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัย หรือมีไว้เพื่อหาประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท.และกำหนดให้ยกเลิกรากฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรียนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

### ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (3) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
- (4) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)
- (5) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20)
- (6) ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (7) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

### อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ที่ดิน 3 ปี ติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		
<b>เกษตรกรรม</b> <b>อัตราจัดเก็บ</b> อัตราอากร 0.15% มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) 0 - 75 0.01 75 - 100 0.03 100 - 500 0.05 500 - 1,000 0.07 1,000 ขึ้นไป 0.1 <b>บุคคลธรรมดา</b> ไร่/แปลงอื่น อปท. ละไม่เกิน 50 ไร่/แปลง <b>การภาษี</b> มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.) 0 0 100 1,000 200 40,000	<b>บ้านพักอาศัย</b> <b>อัตราจัดเก็บ</b> อัตราอากร 0.3% มูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น (บ้านหลังอื่น) (บ้านหลังอื่น) 0 - 10 ยกเว้นภาษี 10 - 30 0.02 ยกเว้นภาษี 0.02 30 - 75 0.03 0.03 0.03 75 - 100 0.05 0.05 0.05 100 ขึ้นไป 0.1 0.1 0.1 <b>การภาษี</b> มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังอื่น บ้านหลังอื่น 50 0 10,000 100 20,000 30,000 200 120,000 130,000	<b>อื่น ๆ / ที่อยู่อาศัย</b> <b>อัตราจัดเก็บ</b> อัตราอากร 1.2% มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) 0 - 50 0.3 50 - 200 0.4 200 - 1,000 0.5 1,000 - 5,000 0.6 5,000 ขึ้นไป 0.7 <b>การภาษี</b> มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.) 50 150,000 100 350,000 200 2,250,000 1,000 4,750,000 <b>ที่รกร้างว่างเปล่า</b> อัตราอากร 0.5% ทุก 3 ปี <b>ที่ดินรกร้างว่างเปล่า</b> อัตราอากร 3%

### บทกำหนดโทษ

- (1) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา 28 หรือมาตรา 29 หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (3) หรือ (4) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา 29 หรือของพนักงานประเมินมาตรา 45 หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (1) หรือ (2) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ กำหนดไว้ในมาตรา 33 ต้องระวางโทษปรับ ไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (4) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา 62 หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่ง ทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
- (5) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา 80 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (6) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(7) ในกรณีนี้ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น เกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของนิติบุคคลนั้น หรือกรณีบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ ต้องสั่งการละเว้นไม่สั่งการหรือไม่ทำงานเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(8) ความผิดตามมาตรา 83 มาตรา 84 มาตรา 85 หรือมาตรา 87 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใน 30 วัน ถ้าถือว่าคดีเล็กน้อยตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ดำเนินคดีต่อไป เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ของ อปท. นั้น

### ตัวอย่างการคำนวณ

