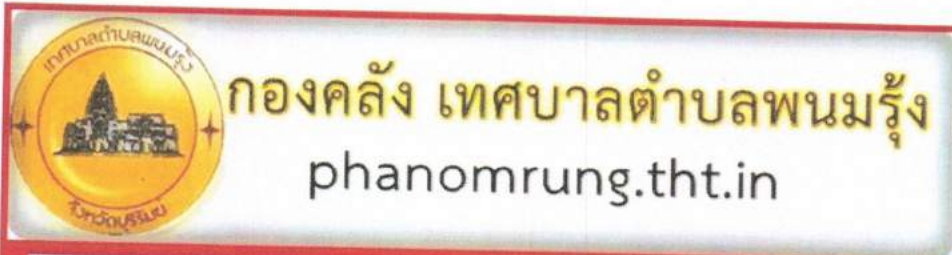


# คู่มือประชาชน

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562



เทศบาลตำบลพนมรุ้ง  
อำเภอเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดบุรีรัมย์

กองคลัง งานผลประโยชน์และกิจกรรมพาณิชย์  
333 หมู่ที่ 2 ตำบลตาเป็ก อำเภอเฉลิมพระเกียรติ  
จังหวัดบุรีรัมย์ 31110  
โทรศัพท์ 044 - 628245 ต่อ 112

## คู่มือประชาชน

งานที่ให้บริการ การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
หน่วยงานที่รับผิดชอบ งานผลประโยชน์ กองคลัง เทศบาลตำบลพนมรุ้ง

### ขอบเขตการให้บริการ

สถานที่ / ช่องทางการให้บริการ	ระยะเวลาการให้บริการ
กองคลัง เทศบาลตำบลพนมรุ้ง	วันจันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น.

### ขั้นตอนและระยะเวลาการให้บริการ

ยื่นเอกสาร / ระยะเวลา ๑ นาที	งานผลประโยชน์ กองคลัง
ตรวจสอบเอกสาร / ระยะเวลา ๒ นาที	งานผลประโยชน์ กองคลัง
ออกใบเสร็จ / ระยะเวลา ๒ นาที	งานผลประโยชน์ กองคลัง

### ระยะเวลา

ใช้ระยะเวลาทั้งสิ้นไม่เกิน ๕ นาที

### รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

๑. ใบเสร็จรับเงินของปีที่ผ่านมา

จำนวน ๑ ฉบับ

### กรณีการประเมินใหม่

๑. ทะเบียนบ้าน

จำนวน ๑ ฉบับ

๒. บัตรประจำตัวประชาชน

จำนวน ๑ ฉบับ

๓. สำเนาเอกสารสิทธิ์

จำนวน ๑ ฉบับ

๔. สำเนาหนังสือการเปลี่ยนแปลงเจ้าของที่ดิน

จำนวน ๑ ฉบับ

๕. สำเนาโฉนดที่ดินที่ปลูกสร้างโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

จำนวน ๑ ฉบับ

๖. สำเนาหนังสือสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

จำนวน ๑ ฉบับ

๗. หลักฐานการเปิดดำเนินการกิจการ เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียนพาณิชย์

จำนวน ๑ ฉบับ

๘. หนังสือรับรองการจดทะเบียนห้างหุ้นส่วน/บริษัท

จำนวน ๑ ฉบับ

๙. ใบอนุญาตตั้งและ/หรือประกอบกิจการโรงงาน

จำนวน ๑ ฉบับ

๑๐. สัญญาเช่าบ้าน

จำนวน ๑ ฉบับ

๑๑. หนังสือมอบอำนาจ (กรณีไม่สามารถยื่นแบบได้ด้วยตนเองพร้อมติดอากรแสตมป์)

จำนวน ๑ ฉบับ

### กรณีเปลี่ยนแปลงเจ้าของที่ดิน

๑. สำเนาใบเสร็จรับเงินของปีที่ผ่านมา

จำนวน ๑ ฉบับ

๒. สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

จำนวน ๑ ฉบับ

๓. บัตรประจำตัวประชาชน

จำนวน ๑ ฉบับ

๔. เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

จำนวน ๑ ฉบับ

## ค่าธรรมเนียม

### อัตรากาซี

#### ๑. เกษตรกรรม

อัตรากาซีที่กำหนดตามกฎหมาย

- มูลค่า ๐ - ๗๕ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๐๑%
- มูลค่า ๗๕ - ๑๐๐ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๐๓%
- มูลค่า ๑๐๐ - ๕๐๐ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๐๕%
- มูลค่า ๕๐๐ - ๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๐๗%
- มูลค่า ๑,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตรากาซี ๐.๑๐%

\*กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มูลค่าของฐานกาซีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกันแล้วในการคำนวณกาซีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ให้ได้รับยกเว้นกาซีเพื่อเป็นการบรรเทาการชำระกาซี ในสามปีแรกของการจัดเก็บกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บกาซีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา และใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (ยกเว้นกาซีกรณีที่ดินมีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น)

#### ๒. ที่อยู่อาศัย

อัตรากาซีที่กำหนดตามกฎหมาย

- มูลค่า ๐ - ๕๐ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๐๒%
- มูลค่า ๕๐ - ๗๕ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๐๓%
- มูลค่า ๗๕ - ๑๐๐ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๐๕%
- มูลค่า ๑๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตรากาซี ๐.๑๐%

\*บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับการยกเว้นกาซี ๕๐ ล้านบาทแรก  
\*กรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับการยกเว้นกาซี ๑๐ ล้านบาทแรก  
\*กรณีมีบ้านหลังที่ ๒ เป็นต้นไป จะถือเป็นบ้านหลังอื่น ๆ ซึ่งใช้อัตรากาซีดังกล่าว ไม่มีการยกเว้นกาซี ดังนั้น หากเรามีบ้านหลังที่ ๒ ๓ ๔ ๕ ก็จะต้องนำมาคำนวณกาซี

#### ๓. อื่นๆ (พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม)

- มูลค่า ๐ - ๕๐ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๓%
- มูลค่า ๕๐ - ๒๐๐ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๔%
- มูลค่า ๒๐๐ - ๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๕%
- มูลค่า ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๖%
- มูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตรากาซี ๐.๗%

#### ๔. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

- มูลค่า ๐ - ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๓%
- มูลค่า ๕๐ - ๒๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๔%
- มูลค่า ๒๐๐ - ๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๕%
- มูลค่า ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๖%
- มูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๗%

\*นอกจากนี้ หากปล่อยรกร้าง เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก ๐.๓% ในปีที่ ๔ และถูกเก็บเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๆ ๓ ปี หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน ๓%

#### การรับเรื่องร้องเรียน

- ถ้าการให้บริการไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้นสามารถติดต่อเพื่อร้องเรียนได้ที่  
สำนักงานเทศบาลตำบลพนมรุ้ง  
โทรศัพท์ : ๐๔๔ - ๖๒๘๒๔๕  
เว็บไซต์ [www.phanommmuni.go.th](http://www.phanommmuni.go.th)  
<https://www.facebook.com/> : งานประชาสัมพันธ์เทศบาลตำบลพนมรุ้ง

## สาระสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี

1 มกราคม เป็นต้นไป

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่** ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

### หลักการจัดเก็บภาษี

1. บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
2. ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
3. ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
4. อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
5. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
6. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ ห้างชุด
7. ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้างชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
8. อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
9. ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน 60 วัน** นับตั้งแต่วันที่ที่มีการเปลี่ยนแปลง

### มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

1. ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
2. สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
3. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้างชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้างชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
4. กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

## ผู้จ่ายภาษี

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
- ชำระภาษี จากเดิมภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น ปี 2567 ขยายเป็นภายในเดือน มิถุนายน 2567 (มาตรา 46)

## เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อย 1 ต่อเดือน ของ ภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

## สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี
2. **ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
3. **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก



## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกณฑ์กรรม (อัตราเพดาน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3 %)			พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) /ที่รกร้าง (อัตราเพดาน 1.2 %)
	หลังหลัก		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 %	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท	> 100 = 0.1 %	> 5,000 = 0.7 %

1. ค่าประเมินมูลค่าฐานภาษี  
50 ล้านบาท เฉพาะประเภทกรรมกร  
2. ยกเว้นภาษีที่คิดลด 3 ปีแรก  
และกรณีขจัดความยาก

**บรรเทาภาระภาษีแก่ผู้ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 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

- (๑). ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๒). ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๓). ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (๔). ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้นหรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๕). ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖). ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗). ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘).ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

**ตัวอย่างการคำนวณ**

### การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



**เขต อปท. ก**

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 30 ล้านบาท  
ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท

รวมมูลค่าที่ดิน 60 ล้านบาท

ได้รับยกเว้นภาษี 10 ล้านบาท

เสียภาษีอัตรา 0.01% ค่าภาษี 1,000 บาท

ชำระภาษีจริง 1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่ อปท. ก 1,000 บาท

**เขต อปท. ข**

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท  
ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท  
ที่ดินแปลงอื่น ๆ 15 ล้านบาท

รวมมูลค่าที่ดิน 60 ล้านบาท

ได้รับยกเว้นภาษี 10 ล้านบาท

เสียภาษีอัตรา 0.01% ค่าภาษี 1,000 บาท

ชำระภาษีจริง 1,000 บาท

เสียภาษีให้แก่ อปท. ข 1,000 บาท

**สรุป** ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเชียว เท่ากับ 2,000 บาท

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

**ที่อยู่อาศัย**

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] - ยกเว้น 50 ล้านบาท\*

\*ยกเว้น 50 ล้านบาทใช้กับที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 5 ล้านบาท

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) - อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม\* = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] - ยกเว้น 50 ล้านบาท\*

\*ยกเว้น 50 ล้านบาทใช้กับเกษตรกรรมที่มีมูลค่าสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 5 ล้านบาท

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

การคำนวณภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }



## การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



## การคำนวณภาษี หอชุด 2 ห้อง



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

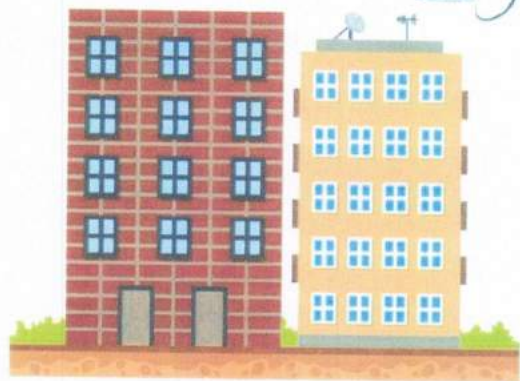
[ มูลค่าห้องชุด ~~ยกเว้น~~ 50 ล้านบาท ]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด ~~X~~ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ :

1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับการยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

**การะภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

## การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



→ ที่อยู่อาศัย

→ ร้านค้า

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท  
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท\*]

×

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนทำการค้า)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

## การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



บ้านมิดา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา : + - ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : - ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : - ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : - ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน  
2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

## การคำนวณภาษี หองชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

**Freehold โอนกรรมสิทธิ์**

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด - ยกเว้น 50 ล้านบาท] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน**

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### ตัวอย่าง การคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ บาท

- สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม.

ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท

รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท

(ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน

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

$7,750,000 \times 33/100$

=  $2,567,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$  บาท

๒ ชั้นบนใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.

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

$7,750,000 \times 67/100 = 5,182,500$

(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)