

A vibrant, cartoon-style illustration of a village scene. In the foreground, there are several houses with red and yellow roofs, surrounded by green trees. A small church with a tall steeple is visible on the left. A blue river flows through the middle of the village, with a small bridge crossing it. In the background, there are more houses and a large, ornate building. The sky is blue with a few clouds, and a dashed line suggests a horizon or a path. The overall style is bright and cheerful, typical of a children's book illustration.

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง
โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่ง

ปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคล อาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแฟลตที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๙ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

(๑) อปท.แจ้งประเมินภาษีภายในเดือน ก.พ.

- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
(๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
(๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือนพฤษภาคมของปีเพื่อชำระ
ภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม การคิดเบี้ยปรับ ไม่มาชำระ
ภายในเดือนเมษายน

- (๑) ไม่ชำระในกำหนด แต่ได้มาก่อนที่จะได้รับหนังสือ เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐

- (๒) ผู้เสียหายได้รับหนังสือแจ้งเตือน และชำระภาษีในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐

- (๓) ชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ(๔) เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ค้างชำระได้รับหนังสือแจ้งเตือน เสนอผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปีติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เทพนครธรรม		บ้านพักอาศัย		บ้าน / ที่กรังว่างเปล่า	
อัตราผลตอบแทน 0.15%		อัตราผลตอบแทน 0.3%		อัตราผลตอบแทน 1.2%	
อัตราที่เฉลี่ย		อัตราที่เฉลี่ย		อัตราที่เฉลี่ย	
มูลค่า (บาท.)	มูลค่า (บาท.)	มูลค่า (บาท.)	มูลค่า (บาท.)	มูลค่า (บาท.)	มูลค่า (บาท.)
0 - 75	0.01	0 - 50	0.3	0 - 50	0.3
0 - 100	0.03	0 - 100	0.02	50 - 200	0.04
100 - 500	0.05	100 - 500	0.03	200 - 1,000	0.05
500 - 1,000	0.07	500 - 750	0.03	1,000 - 5,000	0.06
1,000 ขึ้นไป	0.1	750 - 1000	0.05	5,000 ขึ้นไป	0.07
100 ขึ้นไป	0.1	100 ขึ้นไป	0.1	100 ขึ้นไป	0.1
บุคคลธรรมดา		การพาณิชย์		การภาษี	
โดยประมาณ 0.01, 0.2 - 100 บาท 5 บาท		ประมาณ 0.01, 0.2 - 100 บาท 5 บาท		มูลค่า (บาท.)	
การภาษี		การภาษี		การภาษี	
มูลค่า (บาท.)		มูลค่า (บาท.)		มูลค่า (บาท.)	
0	0	0	0	50	150,000
100	0	100	0	100	350,000
500	0	500	0	200	2,550,000
1,000	0	1,000	0	1,000	4,750,000
500	0	500	0		
100	5,000				
200	40,000				

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 หรือทาลาย ย้ายไปเสีย ช้อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

ตัวอย่างการคำนวณ



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย
งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง
เทศบาลตำบลนาทัน
อำเภอคำม่วง จังหวัดกาฬสินธุ์
โทร. ๐๘๖-๔๕๕๗๖๐๘

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อยู่อาศัย / พื้นอาคารทั้งหมด
สัดส่วนการค้า = พื้นการค้า / พื้นอาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
[มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) × ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้การค้า × (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนการค้า)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้การค้า × (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนการค้า)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ : 1. บ้านเลข 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. ค่าเช่าที่ดินใช้เพื่ออยู่อาศัยเป็นบ้านพักคนงานใช้เพื่อการค้าเป็นบ้านพักคนงาน

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อยู่อาศัย / พื้นอาคารทั้งหมด
สัดส่วนการค้า = พื้นการค้า / พื้นอาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
[มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย × (มูลค่าที่ดินทั้งหมด × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) × ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้การค้า × (มูลค่าที่ดินทั้งหมด × สัดส่วนการค้า)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้การค้า × (มูลค่าที่ดินทั้งหมด × สัดส่วนการค้า)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ : 1. เจ้าของที่ดินมีอยู่คนเดียว โดยไม่มีทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ 2 ชั้นใช้เพื่ออยู่อาศัย

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- 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 รวมราคาสีปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท
ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย คำนวณตามสัดส่วน
ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน =
 $30 \times 100 / 90 = 33\%$
 $7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500 \times 0.3 / 100 = 7,672.50$ บาท
๒ ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. =
 $60 \times 100 / 90 = 67\%$
 $7,750,000 \times 67 / 100 = 5,192,500$ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : [มูลค่าที่ดิน + ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
บุตรคนที่ 1 : [มูลค่าที่ดิน + ยกเว้น 10 ล้านบาท*]
บุตรคนที่ 2 : [มูลค่าที่ดิน + ยกเว้น 10 ล้านบาท*]
บุตรคนที่ 3 : [มูลค่าที่ดิน + ยกเว้น 10 ล้านบาท*]

หมายเหตุ : 1. บ้านเลข 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
2. บิดาและบุตรใช้ที่ดินร่วมกันเป็นบ้านพักคนงานใช้เพื่อการค้าเป็นบ้านพักคนงาน

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์
บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด × ยกเว้น 50 ล้านบาท*] × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
บ้านหลังอื่น : [มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)]
Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน
[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :
[มูลค่าห้องชุด × ยกเว้น 50 ล้านบาท*] × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)
ภาษีบ้านหลังอื่น :
[มูลค่าห้องชุด × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)]

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่คนเดียวและมีทะเบียนบ้านเลข 30 ล้านบาท*
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีทะเบียนบ้านเลข 30 ล้านบาท*ใช้เพื่อการค้าเป็นบ้านพักคนงาน

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + (มูลค่าที่ดิน × ยกเว้น 50 ล้านบาท*)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)
พาณิชยกรรม = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + (มูลค่าที่ดิน × ยกเว้น 50 ล้านบาท*)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)
เกษตรกรรม = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + (มูลค่าที่ดิน × ยกเว้น 50 ล้านบาท*)] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชยกรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

หมายเหตุ : 1. เจ้าของที่ดินมีอยู่คนเดียว โดยไม่มีทะเบียนบ้าน
2. เจ้าของที่ดินมีอยู่คนเดียว โดยไม่มีทะเบียนบ้าน

