



## เอกสารแนะนำ

### ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



จัดทำโดย

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้

องค์การบริหารส่วนตำบลดงเต็ง

อำเภอหนองสองห้อง จังหวัดขอนแก่น

โทร. 043-000137

#### การคำนวณภาษีสองชุด 2 ห้อง

การประเมินภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา  
กรณีมีบ้านเลขที่ 2 หรือมีบ้านเลขที่ 1 ชุดและบ้านเลขที่ 2

ภาษีสองชุด = ภาษีสองชุด + ภาษีสองชุด

ภาษีสองชุด = ภาษีสองชุด + ภาษีสองชุด

ภาษีสองชุด = ภาษีสองชุด + ภาษีสองชุด

#### การคำนวณภาษีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

การประเมินภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา  
กรณีมีบ้านเลขที่ 1 ชุดและบ้านเลขที่ 2 ชุด

ภาษีสองชุด = ภาษีสองชุด + ภาษีสองชุด

ภาษีสองชุด = ภาษีสองชุด + ภาษีสองชุด

ภาษีสองชุด = ภาษีสองชุด + ภาษีสองชุด

#### 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 ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง 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)

#### การคำนวณภาษีบ้านหลายหลังที่คิด

บ้านเลขที่ 1 บ้านเลขที่ 2 บ้านเลขที่ 3

การประเมินภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา  
กรณีมีบ้านเลขที่ 1 ชุดและบ้านเลขที่ 2 ชุด

ภาษีสองชุด = ภาษีสองชุด + ภาษีสองชุด

ภาษีสองชุด = ภาษีสองชุด + ภาษีสองชุด

#### การคำนวณภาษีบ้านพักอาศัย

0-50 ตร.ว. 4,140.00 บาท

51-100 ตร.ว. 8,280.00 บาท

101-150 ตร.ว. 12,420.00 บาท

151-200 ตร.ว. 16,560.00 บาท

201-250 ตร.ว. 20,700.00 บาท

251-300 ตร.ว. 24,840.00 บาท

301-350 ตร.ว. 28,980.00 บาท

351-400 ตร.ว. 33,120.00 บาท

401-450 ตร.ว. 37,260.00 บาท

451-500 ตร.ว. 41,400.00 บาท

#### การคำนวณภาษีสองชุด

การประเมินภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา  
กรณีมีบ้านเลขที่ 1 ชุดและบ้านเลขที่ 2 ชุด

ภาษีสองชุด = ภาษีสองชุด + ภาษีสองชุด

ภาษีสองชุด = ภาษีสองชุด + ภาษีสองชุด

## ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เขตบอล อปต. กทม. เมือง พัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อปจ. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่พักสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพคเกจอยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท.ภาษีสั่งจัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องตั้งนี้ พรบ.ภาษีสรรพสามิตดิน พรบ.ภาษีกำรุงท้องถิ่น

## ผู้มีหน้าที่เสียภาษีสที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

## ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

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

(7)ยึด आयด์ เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

## อัตราการจัดเก็บ ภาษีสที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเภทที่ดิน (อัตรา %)		สิ่งปลูกสร้าง (อัตรา %)	
อัตราจัดเก็บ	สิ่งปลูกสร้าง	อัตราจัดเก็บ	สิ่งปลูกสร้าง
0-7%	0-1%	0-5%	0.02%
8-10%	0.05%	6-10%	0.03%
10-15%	0.05%	11-15%	0.05%
15-20%	0.07%	16-20%	0.05%
20-25%	0.1%	21-25%	0.1%

  

ประเภทที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง
พื้นที่ว่างเปล่า	พื้นที่ว่างเปล่า
พื้นที่ว่างเปล่า < 50 ตร.ม.	พื้นที่ว่างเปล่า < 50 ตร.ม.
พื้นที่ว่างเปล่า > 50 ตร.ม.	พื้นที่ว่างเปล่า > 50 ตร.ม.
พื้นที่ว่างเปล่า < 50 ตร.ม.	พื้นที่ว่างเปล่า < 50 ตร.ม.
พื้นที่ว่างเปล่า > 50 ตร.ม.	พื้นที่ว่างเปล่า > 50 ตร.ม.

## บทบาทของภาษี

- (1)ผู้ได้ขีดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา 28 หรือมาตรา 29 หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (3) หรือ (4) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
- (2)ผู้ได้ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา 29 หรือของพนักงานประเมินมาตรา 45 หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (1) หรือ (2) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (3)ผู้ได้ไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 33 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
- (4)ผู้ได้ขีดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่น

# ตัวอย่างการคำนวณ

**การคำนวณภาษี เกษตรกรรม**

**สรุป** เกษตรกรรมถึง 2 ไร่ ๑๐๙๖, ๑๐๙๖๖๖  
 ไร่แรก 2,000 บาท

**การคำนวณภาษี การได้รับประโยชน์หลายประเภท**

**การยกเว้นภาษี**

- พื้นที่ว่างเปล่า - 100% ไร่แรกถึง ๕ ไร่
- พื้นที่เกษตรกรรม - 50% ไร่แรกถึง ๕ ไร่
- พื้นที่อยู่อาศัย - 100%

**การยกเว้นภาษี**

- พื้นที่ว่างเปล่า - 100%
- พื้นที่เกษตรกรรม - 50%
- พื้นที่อยู่อาศัย - 100%

**การยกเว้นภาษี**

- พื้นที่ว่างเปล่า - 100%
- พื้นที่เกษตรกรรม - 50%
- พื้นที่อยู่อาศัย - 100%