

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีมีบ้าน 2 หลังที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ที่ดินอยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย
พื้นที่อาคารจอดรถ

ที่ดินทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า
พื้นที่อาคารจอดรถ

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + มูลค่าที่ดิน + ส่วนที่อยู่นอกพื้นที่) × 0.03

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน + ส่วนที่อยู่นอกพื้นที่) × 0.03

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีมีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) × 0.03

ภาษีบ้านหลังอื่น : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) × 0.03

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

มาตรา ๖๘ ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีที่ค้างชำระ เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของค่าภาษีที่ค้าง

มาตรา ๖๙ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน ตามมาตรา ๖๑ ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของค่าภาษีที่ค้าง

มาตรา ๗๐ หากมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของค่าภาษีที่ค้างชำระ

มาตรา ๘๗ ใน ๓ ปีแรก (ปี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๕) กรณีผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้มีผลใช้บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระตามจำนวนที่ ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนเหลือจำนวนเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระ โดยสรุปได้ดังนี้

- ปี ๒๕๖๓ ภาษีปี ๒๕๖๒ + ๒๕% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น
- ปี ๒๕๖๔ ภาษีปี ๒๕๖๒ + ๕๐% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น
- ปี ๒๕๖๕ ภาษีปี ๒๕๖๒ + ๗๕% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 ปีแรก ปี 2563 และ 2564

ที่อยู่อาศัยหลัก		ที่อยู่อาศัยหลังอื่น ๆ	
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
ไม่เกิน 25	0.03	ไม่เกิน 50	0.02
25-50	0.05	50-75	0.03
50 ขึ้นไป	0.10	75-100	0.05
		100 ขึ้นไป	0.10

เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดา, นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)		ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งร้าง (เสียเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 3%)	
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
ไม่เกิน 75	0.01	ไม่เกิน 50	0.3
75-100	0.03	50-200	0.4
100-500	0.05	200-1,000	0.5
500-1,000	0.07	1,000-5,000	0.6
1,000 ขึ้นไป	0.10	5,000 ขึ้นไป	0.7

ที่มา : กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

วิธีการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ให้นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด x ราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ต่อตารางเมตร x ค่าเสื่อมราคา

ตัวอย่าง บ้านเดี่ยว มีพื้นที่ใช้สอย ๓๗๖ ตารางเมตร อายุการใช้งาน ๒๐ ปี บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว ราคาประเมินตารางเมตรละ ๗,๕๐๐ บาท และตารางการหักค่าเสื่อมฯ ประเภทตึก กำหนดอัตราค่าเสื่อมของอาคารที่มีอายุ ๒๐ ปี ที่ร้อยละ ๓๐ มูลค่าคงเหลือร้อยละ ๗๐

คำนวณมูลค่าได้ ดังนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง = พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด x ราคาประเมินต่อตารางเมตร x (๑๐๐ - ค่าเสื่อม) = ๓๗๖ x ๗,๕๐๐ x ๗๐% จึง = ๑,๙๗๔,๐๐๐ บาท

หากมีข้อสงสัยติดต่อได้ที่

งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้
กองคลังเทศบาลตำบลบ้านคลอง
โทร. ๐-๕๕๒๔-๔๕๔๔ โทรสาร ๐-๕๕๒๔-๔๕๒๗
ยินดีบริการประชาชนด้วยใจ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒



เอกสารนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อทำความเข้าใจกับประชาชน และผู้สนใจ

www.banklong.go.th

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ตั้งแต่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒
วันเริ่มการจัดเก็บภาษี ตั้งแต่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป

เป็นภาษี ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน
และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี

ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็น
เกณฑ์ในการคำนวณ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน



ประเภทการทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ การใช้
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่ายเพื่อบริโภค
หรือใช้งานในฟาร์ม และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

- การพิจารณาจัดเก็บ : ดูตามสภาพข้อเท็จจริง

ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่ / ไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับ
เกษตรกรรม

มาตรา ๙๖ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน ๓ ปี
แรกของการจัดเก็บภาษีตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษี
สำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้
ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ที่อยู่อาศัย ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

- บ้านหลังหลัก เจ้าของบ้านและที่ดิน / เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็น
เจ้าบ้านหรือเจ้าของคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้าน)
- บ้านหลังอื่นๆ เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อ ใน
ทะเบียนบ้าน

อื่นๆ พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม โรงแรม ห้องแถว ตึกแถว
บ้านให้เช่า คลังสินค้า สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ลานคอนกรีต
ตลาด อุโมงค์รถ ร้านอาหาร ฯลฯ

ที่รกร้างว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

ทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า ยกเว้น มี
กฎหมายห้าม หรือพักการเกษตร เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

