

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

ที่ดินเดี่ยว

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ: 1. บ้านทั้ง 3 หลังมีชื่อเป็นบ้านคน
2. บิดาและบุตรใช้ชื่อที่ดินเป็นบ้านพักและอยู่ในทะเบียนบ้านและเสียภาษี

Change For Good

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นอาคารส่วนที่ใช้อาศัย
พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า
พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้อาศัยทั้ง 2 ห้อง (มูลค่าที่ดินทั้งหมด สัดส่วนที่อยู่อาศัย) ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนทำการค้า : อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

[มูลค่าอาคาร ส่วนที่ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง (มูลค่าที่ดินทั้งหมด สัดส่วนทำการค้า)] อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

หมายเหตุ: 1. เจ้าของใช้ชื่อเป็นชื่อของตัวเอง โฉนดที่ดินอยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ 2 ห้องใช้ชื่อเดียวกัน

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ขึ้นบนอยู่อาศัย ขึ้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นอาคารส่วนที่ใช้อาศัย
พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า
พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย (มูลค่าที่ดิน สัดส่วนที่อยู่อาศัย) ยกเว้น 50 ล้านบาท]

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนทำการค้า :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า (มูลค่าที่ดิน สัดส่วนทำการค้า)] อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

ข้อเท็จจริงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี

ตรวจสอบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- การใช้ประโยชน์

ยื่นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหากไม่ถูกต้อง

ตรวจสอบแบบแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- ราคาประเมิน
- อัตราภาษี
- การใช้ประโยชน์
- ค่าภาษี

หากประเมินไม่ถูกต้องสามารถยื่นคัดค้านและอุทธรณ์ได้

ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเวลาที่กำหนด ภาษีในเคสตัวอย่าง 2563*
*มูลค่า 3000 บาท

บ้านหลังเล็ก บ้านหลังใหญ่

เจ้าของบ้านและที่ดิน เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ที่ดิน
มีชื่อในทะเบียนบ้าน
ไม่จำป็นคือเป็นเจ้าบ้าน/เจ้าของโฉนดที่ดิน
มีชื่อในทะเบียนบ้าน

เจ้าของบ้าน (ปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น)
มีชื่อในทะเบียนบ้าน
อัตราภาษี 10 ล้านบาท

เลือกจะใช้สิทธิ์เฉพาะตัวบ้าน หรือ บ้าน + ที่ดิน
**เจ้าของบ้านจะใช้สิทธิ์
ยกเว้นภาษีบ้านหลังหลักได้คณะ 1 หลัง เท่านั้น**

ปีที่	ภาษีที่ต้องเสีย
1	ภาษีเก่า + ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
2	ภาษีเก่า + ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
3	ภาษีเก่า + ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ช่องทางการชำระภาษีและสอบถาม

กองคลัง สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลป่าไม้งาม

ฝ่ายธนาคาร หรือวิธีการอื่นใดตามที่ อบท. กำหนด

สอบถามเพิ่มเติม

ณ องค์การบริหารส่วนตำบลป่าไม้งาม
4 ม.13 ต.ป่าไม้งาม อ.เมือง จังหวัดหนองบัวลำภู
39000

042-315831 หรือ 090-9308644



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย

กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้
ตำบลป่าไม้งาม
อำเภอเมือง
จังหวัดหนองบัวลำภู



พืชที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีที่จัดเก็บตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้าน ที่ครอบครอง โดยเมืองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น องค์การบริหารส่วนตำบล, เทศบาล, กรุงเทพมหานคร, เมืองพัทยา เป็นหน่วยงานรับผิดชอบจัดเก็บ

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

1. อปท. แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ. ของทุกปี
2. ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. ของปีนั้น
3. ชำระภาษี ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
4. ไม่เสียภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ของเดือน)
5. อปท. มีหนังสือแจ้งภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน
6. ครบกำหนด 15 วันไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ
7. ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างกำหนดอัตราภาษีจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์และตัวผู้เสียภาษี จะใช้คำนวณแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละชั้น

TAX อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		อัตราภาษีที่ดิน		อัตราภาษีสิ่งปลูกสร้าง	
ประเภทที่ดิน	อัตรา (%)	ประเภทที่ดิน	อัตรา (%)	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	อัตรา (%)
0 - 75	0.01	บ้าน	0.03	บ้าน	0.03
75 - 100	0.03	บ้าน	0.05	บ้าน + ที่ดิน	0.05
100 - 500	0.05	ที่ดินเปล่า (นอกเขต)	0.01	ที่ดินเปล่า (นอกเขต)	0.01
500 - 1,000	0.07	0 - 10	0.02	อาคารพาณิชย์	0.02
1,000 ขึ้นไป	0.1	10 - 50	0.02	อาคารพาณิชย์	0.03
		50 - 75	0.03	อาคารพาณิชย์	0.05
		75 - 100	0.05	อาคารพาณิชย์	0.05
		100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

เบี้ยปรับ คือ ค่าปรับที่เกิดจากการชำระภาษี ไม่ครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งแบ่งกรณีได้ ดังนี้

- ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ได้รับหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ 40% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีตามเวลาที่หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ 20% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีก่อนที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ 10% ของจำนวนภาษีค้างชำระ

เงินเพิ่ม คือ ดอกเบี้ยที่เกิดจากการชำระล่าช้ากว่ากำหนด โดยจะคิดในอัตรา 1% ต่อเดือน

โทษทางอาญา คือ การแจ้งข้อความอันเป็นเท็จมา
แสดงเพื่อหลีกเลีย้งการเสียภาษี อาจต้องโทษจำคุก
สูงสุด 2 ปี ปรับสูงสุด 40,000 บาท

ข้อยกเว้น หากกรณีที่ชำระภาษีล่าช้ากว่ากฎหมายกำหนด เนื่องจากไม่ได้รับใบประเมินเรียกเก็บภาษี ผู้เสียภาษีไม่มีความผิดไม่ต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

กรณีพื้นฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน

=

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*ถ้ามูลค่าสิ่งปลูกสร้างหักค่า
ประโยชน์ที่ดินแล้วเกิน 50 ล้านบาท

×

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

×

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม*

*ถ้าใช้พื้นที่ทำการเกษตรตาม
วัตถุประสงค์ที่ตั้ง

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน

=

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*กรณีใช้เพื่อการค้า

ยกเว้น 50 ล้านบาท/ 1 ไร่ ยก

×

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม

การภาษีทั้งหมด =

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย

+

ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม

+

ภาษีส่วนเกษตรกรรม

Change
For Good
เปลี่ยนโลกเพื่อชีวิตที่ดีกว่า

0-50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านสองหลัง
เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
(มูลค่า 60 au.)

ได้รับส่วนเกิน 5

เสียภาษีที่ดิน 0.03%
ค่าธรรมเนียม 3,000 บาท

0-10 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังเล็ก
ปลูกบนที่ดินน้อยชิ้น
(มูลค่า 20 au.)

ได้รับส่วนเกิน 5

เสียภาษีที่ดิน 0.02%
ค่าธรรมเนียม 2,000 บาท

0-50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านสองชิ้น ๆ
(มูลค่า 60 au.)

เสียภาษีที่ดิน 0.02%
ค่าธรรมเนียม 10,000 บาท

เสียภาษีที่ดิน 0.03%
ค่าธรรมเนียม 3,000 บาท

การภาษีรวม
3,000 บาท

การภาษีรวม
2,000 บาท

การภาษีรวม
13,000 บาท