



# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

**0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.**

บ้านเดี่ยว เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า <math>60</math> ส.ว.)

บ้านเดี่ยว 0.01% ส่วนเกิน <math>5,000</math> บาท

การภาษีรวม 3,000 บาท

---

**0 - 10 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.**

บ้านเดี่ยว มีผู้เช่าเกิน 10 ส.ว. (มูลค่า <math>20</math> ส.ว.)

บ้านเดี่ยว 0.02% ส่วนเกิน <math>2,000</math> บาท

การภาษีรวม 2,000 บาท

---

**0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.**

บ้านเดี่ยว มีผู้เช่าเกิน 10 ส.ว. (มูลค่า <math>60</math> ส.ว.)

บ้านเดี่ยว 0.02% ส่วนเกิน <math>5,000</math> บาท

บ้านเดี่ยว 0.03% ส่วนเกิน <math>5,000</math> บาท

การภาษีรวม 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นอยู่กับการใช้

**ใช้อยู่อาศัย**      **ร้านค้า**

ใช้เป็นที่อยู่อาศัย = พื้นที่ใช้สอยที่ใช้อาศัย ที่อยู่อาศัยทั้งหมด

ใช้ส่วนทางการค้า = พื้นที่ใช้สอยที่ใช้ออกการค้า ที่อยู่อาศัยทั้งหมด

**ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :**  
 [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย] + [มูลค่าที่ดิน] - [สัดส่วนที่อยู่อาศัย] = ยกเว้น 50 ล้านบาท\*  
 \*ใช้เฉพาะผู้เช่าอยู่อาศัย ไม่ใช้กับผู้เช่าอื่น

**ภาษีส่วนที่ทำการค้า :**  
 [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ออกการค้า] + [มูลค่าที่ดิน] - [สัดส่วนที่ทำการค้า] - [อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)]

**การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

## 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  
รวมราคาส่ปลูกสร้าง ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้น ๑ ใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

ชั้น ๑ ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน =  $\frac{30}{90} \times 100 = 33\%$

$7,750,000 \times \frac{33}{100} = 2,557,500 \times 0.3 = 767,250$  บาท

ชั้น ๒,๓ ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. =  $\frac{60}{90} \times 100 = 67\%$

$7,750,000 \times \frac{67}{100} = 5,192,500$  (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

กรณีแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา : + ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านละ 5 หลังเสียภาษีบ้านละต้น  
2. บิดามารดาผู้มีที่อยู่พื้นเดียวกันและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเดิม

### การคำนวณภาษี หอ้งชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์

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

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด - อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กับที่ดิน

### การคำนวณภาษี หอ้งชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

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

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด - อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะมีสิทธิยกเว้น 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมีภาษีเป็นบ้านเดี่ยว



โดย

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้  
องค์การบริหารส่วนตำบลพะ  
อ่าเภอท่าตูม จังหวัดสุรินทร์  
โทร. ๐๔๔-๑๔๕๕๖๗  
โทรสาร. ๐๔๔-๑๔๕๕๖๗



# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ)สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ของชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกรากฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

## ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

## 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 แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗)ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกษตรกรรม (อัตราพิเศษ 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราพิเศษ 0.3 %)			พาณิชยกรรม (สินค้า) / ที่รกร้าง (อัตราพิเศษ 1.2 %)
	เจ้าของที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง	เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง	หลังอื่น	
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 %				> 5,000 = 0.7 %

หมายเหตุ: มูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

1. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 5 ล้านบาท และยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 3 ล้านบาท

2. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 3 ล้านบาท และยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

3. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

4. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

5. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

6. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

7. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

8. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

9. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

10. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

11. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

12. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

13. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

14. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

15. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

16. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

17. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

18. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

19. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

20. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

21. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

22. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

23. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

24. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

25. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

26. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

27. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

28. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

29. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

30. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

31. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

32. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

33. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

34. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

35. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

36. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

37. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

38. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

39. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

40. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

41. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

42. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

43. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

44. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

45. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

46. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

47. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

48. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

49. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

50. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

51. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

52. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

53. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

54. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

55. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

56. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

57. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

58. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

59. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

60. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

61. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

62. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

63. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

64. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

65. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

66. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

67. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

68. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

69. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

70. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

71. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

72. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

73. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

74. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

75. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

76. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

77. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

78. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

79. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

80. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

81. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

82. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

83. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

84. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

85. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

86. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

87. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

88. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

89. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

90. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

91. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

92. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

93. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

94. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

95. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

96. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

97. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

98. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

99. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

100. ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

## บทกำหนดโทษ

- (๑)ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 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 ซ่อมแซม หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

- (๕)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท
- (๖)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- (๗)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือการกระทำและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘)ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้อัตราค่าปรับไม่เกินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

**ตัวอย่างการคำนวณ**

