## การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

*กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน*

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[ มูลค่าห้องชุด ⇒ ยกเว้น 50 ล้านบาท ]

✖

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

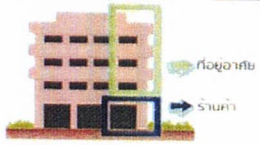
มูลค่าห้องชุด ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ

1. ห้องชุดที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

## การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท




การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

*กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท*

*ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า*

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย ✚ (มูลค่าที่ดิน ✖ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) ⇒ ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

✖

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า ✚ (มูลค่าที่ดิน ✖ สัดส่วนทำการค้า)] ✖ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

## อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด) | บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ) | | อื่นๆ (พาณิชยกรรม) |
|---|---|---|---|
| อัตราเพดาน 0.15% | อัตราเพดาน 0.3% | | อัตราเพดาน 1.2% |
| **อัตราที่จัดเก็บ** | **อัตราที่จัดเก็บ** | **บ้านหลังหลัก** | **อัตราที่จัดเก็บ** |
| มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) | มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) | เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท | มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) |
| 0 – 75 0.01 | 0 – 50 0.02 | | 0 – 50 0.3 |
| 75 – 100 0.03 | 50 – 75 0.03 | | 50 – 200 0.4 |
| 100 – 500 0.05 | 75 – 100 0.05 | | 200 – 1,000 0.5 |
| 500 – 1,000 0.07 | 100 ขึ้นไป 0.1 | | 1,000 – 5,000 0.6 |
| 1,000 ขึ้นไป 0.1 | | | 5,000 ขึ้นไป 0.7 |
| **บุคคลธรรมดา** | **ภาระภาษี** | เป็นเจ้าของอาคารบ้าน (อย่างเดียว) และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท | **ภาระภาษี** |
| ได้รับยกเว้น อปท. ละ ไม่เกิน 50 ลบ. | บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.) | | มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.) |
| | มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.) | | 50 150,000 |
| | ไม่เกิน 50 0 | | 100 350,000 |
| | 100 20,000 | | 500 2,250,000 |
| **ภาระภาษี** | | | **ที่รกร้างว่างเปล่า** |
| **บุคคลธรรมดา** | | | อัตราเพดานและจัดเก็บเหมือนประเภทอื่น ๆ และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 5 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3% |
| มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.) | | | |
| 50 0.0 | | | |
| 100 10,000 | | | |
| 200 60,000 | | | |

## บทกำหนดโทษ

(๑)ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔)ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๒)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคาสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๓)ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(๔)ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคาสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทาลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕)ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖)ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗)ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการหรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘)ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป เงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

# เอกสารแนะนำ

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง

องค์การบริหารส่วนตำบลโนนสมบูรณ์

อำเภอบ้านแฮด จังหวัดขอนแก่น

โทร. 043267035

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

**ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี**

- ที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ภูเขา และพื้นที่แม่น้ำ)
- สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือพาณิชยกรรม และห้องชุด หรือแพที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์
- ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด

**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 เสียเบี้ยปรับร้อยละละ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

(๗)ยึด อายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

**อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

ที่ดินที่ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปีติดต่อกัน : ปีที่ ๔ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓