

# คู่มือการปฏิบัติงานกอง คลัง ด้านการจัดเก็บภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองเดช  
ตำบลเมืองเดช อำเภอเดชอุดม  
จังหวัดอุบลราชธานี

โทรศัพท์ 045-261760 ต่อ 18

# คำนำ

คู่มือการปฏิบัติงานเล่มนี้ เป็นเอกสารของทางหน่วยงาน ซึ่งได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการจัดระบบงานให้ง่ายต่อการปฏิบัติ ซึ่งได้รวบรวมความรู้เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี ขั้นตอนการจัดเก็บภาษี การประเมินภาษี การรับชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม กรณีชำระเกินกำหนดระยะเวลา การคืนเงินภาษี การอุทธรณ์การประเมินภาษี แนวทางการบังคับภาษีค้างชำระ เป็นต้น

# สารบัญ

1. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี	1-1
2. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี	3-3
3. ฐานภาษี	2-2
4. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด	2-2
5. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	2-2
6. การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	2-2
7. หน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี	2-3
8. ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บ	3-4
9. แพนผัง	4-4

## 1. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

1.1 **ที่ดิน** หมายความว่า พื้นดิน รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือมีน้ำด้วย (แม่น้ำและทะเลไม่ถือเป็นที่ดิน ตามพระราชบัญญัตินี้) ได้แก่

1.1.1 ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์ นส.3 , นส.3ก , นส.3ข

1.1.2 ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น สปก.4 , ก.ส.น. , ส.ค.1 , นค.1 , นค.3 , ส.ท.ก.1 ก , ส.ท.ก.2 ก นส.2(ใบจอง) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์

1.2 **สิ่งปลูกสร้าง** หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่บุคคลเอาเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และหมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่อาจใช้อาศัยได้หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย ไม่รวมถึงเครื่องจักรซึ่งเป็นส่วนควบของโรงเรือนแต่อย่างใด ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ จึงไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

## 2. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ได้กำหนดรายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในมาตรา 8 ดังนี้

2.1 ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ

2.2 ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษี

2.3 ทรัพย์สินที่เป็นการทำกรสถานทูต

2.4 ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย

2.5 ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติ ซึ่งประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักบวช นักพรต บาทหลวง ทุกศาสนา ศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

2.6 ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะ

2.7 ทรัพย์สินที่ใช้เป็นมูลนิธิหรือองค์การหรือสุสานสาธารณะกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์จึงจะได้รับการยกเว้นภาษี

2.8 ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

2.9 ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

2.10 ที่ดินเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน หรือ สนามเด็กเล่น

2.11 ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

2.12 ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

3. **ฐานภาษี** คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

4. **ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด** คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นบัญชีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ตามมาตรา 36 และมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 กำหนดให้บรรดาบทบัญญัติ

## 5. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

5.1 บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

5.2 ผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

## 6. การแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

ก่อนเริ่มการจัดเก็บภาษี ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี โดยดำเนินการดังนี้

6.1 ระบุชื่อ และตำแหน่งของผู้ได้รับแต่งตั้ง

6.2 ให้แต่งตั้งปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นพนักงานประเมิน แต่งตั้งผู้อำนวยการกองคลังหรือหัวหน้าส่วนการคลัง เป็นพนักงานเก็บภาษี และแต่งตั้งผู้อำนวยการกองช่างหรือหัวหน้าส่วนโยธาและเจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษี เป็นพนักงานสำรวจ

6.3 กรณีพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษีที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นการชั่วคราว ให้แต่งตั้งพนักงาน เป็นพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี ปฏิบัติหน้าที่แทนเป็นการชั่วคราว

## 7. หน้าที่และอำนาจของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี

### 7.1 พนักงานสำรวจ

7.1.1 สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

7.1.2 มีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือเวลาทำการ

7.1.3 มีอำนาจเรียกเอกสาร หลักฐาน ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี

### 7.2 พนักงานประเมิน

7.2.1 มีหน้าที่ประเมินภาษี

7.2.2 มีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานมาตรวจสอบภายในระยะเวลาที่กำหนด

### 7.3 พนักงานเก็บภาษี

7.3.1 รับชำระและเร่งรัดการชำระภาษี

## 8. ขั้นตอนและวิธีการจัดเก็บ

**8.1 การสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** เพื่อให้ทราบว่ามีที่ดินรายใด แปรลงโดยอยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

8.1.1 กำหนดระยะเวลาสถานที่ที่จะเข้าสำรวจ โดยประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามสมควร หรือผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

8.1.2 ในขณะที่เข้าสำรวจ พนักงานสำรวจจะต้องแสดงบัตรประจำตัวทุกครั้ง

8.1.3 การสำรวจที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจข้อมูลดังต่อไปนี้

- ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์
- เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนบุคคลหรือนิติบุคคล
- โฉนดที่ดิน เอกสารสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน
- การใช้ประโยชน์ที่ดิน หากมีการใช้หลายประเภท ให้วัดขนาดของที่ดินตามการใช้ประโยชน์

8.1.4 การสำรวจที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง

- ชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์
- เลขที่บัตรประจำตัวประชาชนบุคคลหรือนิติบุคคล
- โฉนดที่ดิน เอกสารสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน
- กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ให้วัดขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินและขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท
- ประเภทสิ่งปลูกสร้าง เมื่อต้องการทราบรหัสประเภทสิ่งปลูกสร้างให้เข้าเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์

## 8.2 การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

8.2.1 เมื่อสำรวจข้อมูลเรียบร้อยแล้ว ให้นำข้อมูลกรอกลงในแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแบบบัญชีรายการห้องชุด

8.2.2 ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ที่สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองท้องถิ่น หรือสถานที่อื่นตามสมควร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

8.2.3 ส่งข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์

## 8.3 การคำนวณภาษี

8.3.1 กรณีที่ดิน (เกษตรกรรม)

วิธีคำนวณ จำนวนเนื้อที่ดิน(ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา

\*\*\*ใน 3 ปี แรกของการจัดเก็บภาษี คือ ปี2563-2565 จะได้รับการยกเว้นภาษี

8.3.2 กรณีบ้านพักอาศัย

วิธีคำนวณ ค่าวมูลค่าของที่ดิน = จำนวนเนื้อที่ดิน(ตารางวา) x ราคาประเมินต่อตารางวา

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = พื้นที่(ตารางเมตร) x ราคาประเมินต่อตารางวา

ดูอายุการใช้งานสิ่งปลูกสร้าง(ตาราง)

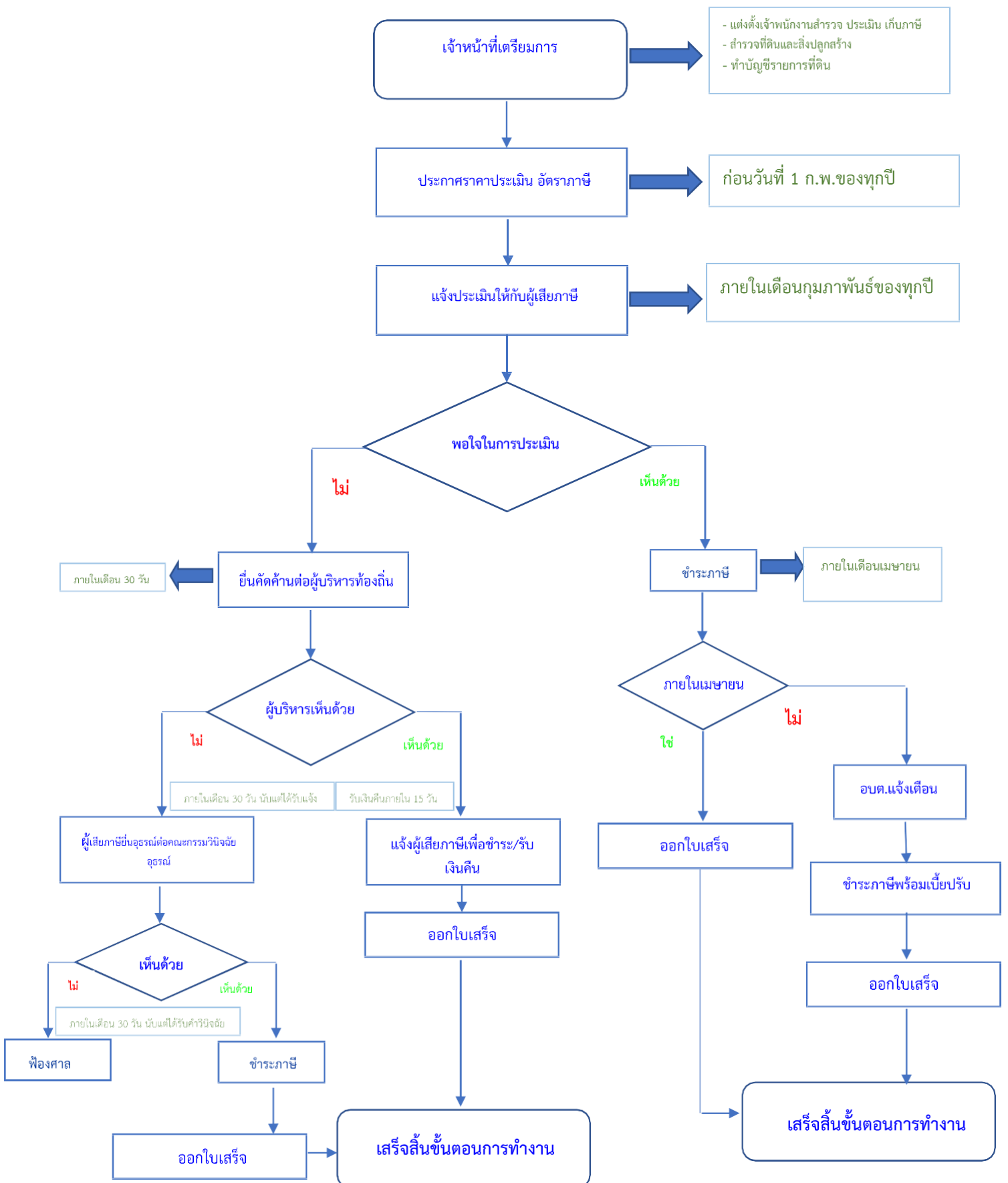
= มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง x ส่วนที่เหลือข้อมูลในตาราง(%)

ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง





## 9. แผนผัง

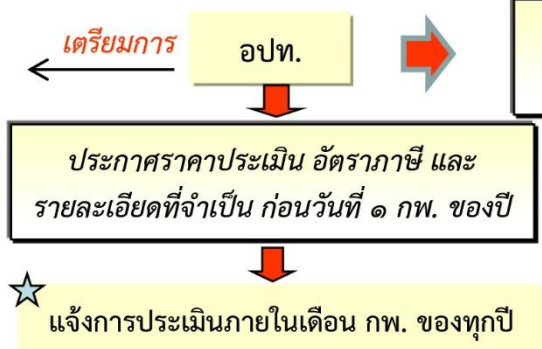






### แผนภูมิขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. แต่งตั้งเจ้าพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี
๒. สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
๓. ทำบัญชีรายการที่ดิน แสดงประเภท จำนวน และขนาด
๔. กรมธนารักษ์ส่งราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ อปท.



ประกาศบัญชีรายการที่ดิน แสดงประเภท จำนวน และขนาด

ประชาชนตรวจสอบ ไม่ถูกต้อง ขอให้ขอแก้ไขต่อผู้บริหารท้องถิ่น

★ ปัจจุบันผู้เสียภาษียื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีที่ อปท.

ผู้เสียภาษีรับแจ้ง

พอใจการประเมิน

ไม่พอใจการประเมิน

ประชาชนเสียภาษี

ยื่นคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน

ภายในเดือนเมษายน

หลังเดือนเมษายน

ผู้บริหารเห็นด้วย

ผู้บริหารไม่เห็นด้วย

ที่ อปท.

อปท. แจ้งเตือน

แจ้งผู้เสียภาษีเพื่อชำระภาษีหรือให้มารับเงินคืน (กรณีได้ชำระเงินแล้ว) ภายใน ๑๕ วัน

ผู้เสียภาษีอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้ง

ทางไปรษณีย์

๑. เสียก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน เบี้ยปรับร้อยละ ๒๕
๒. เสียภายในกำหนดหนังสือแจ้งเตือน เบี้ยปรับร้อยละ ๕๐
๓. เสียเกินกำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เบี้ยปรับ ๑ เท่าของค่าภาษี
๔. เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของภาษีค้าง

ผ่านธนาคาร

ผู้เสียภาษีเห็นด้วย

ผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วย

ชำระภาษี

ฟ้องศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับคำวินิจฉัย

ไม่เสียภาษีภายใน ๙๐ วัน อปท. มีอำนาจยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน

อปท. ส่งข้อมูลการจัดเก็บ จำนวนภาษีที่จัดเก็บ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

มท. ประมวลผล

กค.

กกถ.

**หมายเหตุ**

- การดำเนินการที่เปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายเดิม
- ภาษีหมายถึง ปีปฏิทิน (๑ มค. ของปี)



# สรุปการประกาศและจัดส่ง

ภ.ด.ส.1-2  
จัดทำ/ติด  
ไว้ที่ อปท.  
ไม่จัดส่ง

ภ.ด.ส.3-4  
จัดทำ/ติด  
ประกาศไว้ที่  
อปท. หรือ  
สถานที่อื่น  
ภายใน เขต  
อปท.(ทุก  
แปลง/ทุกสิ่ง  
ปลูกสร้าง)

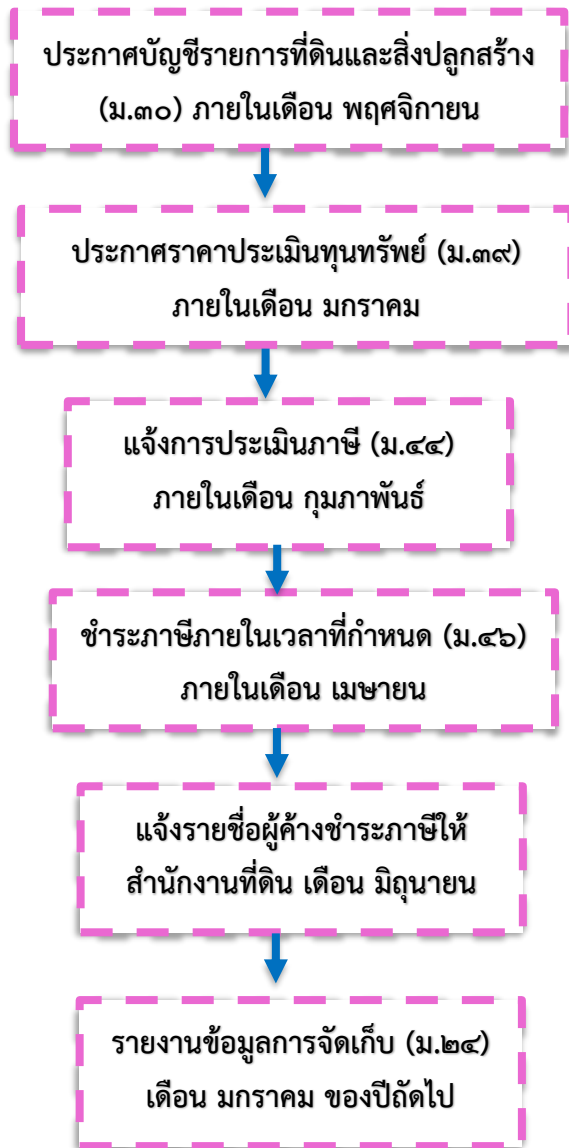
ภ.ด.ส.6-8  
จัดทำ และส่ง  
รายบุคคล  
(เฉพาะผู้เสีย  
ภาษีภายใน  
เดือน  
กุมภาพันธ์  
ของทุกปี)

งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง

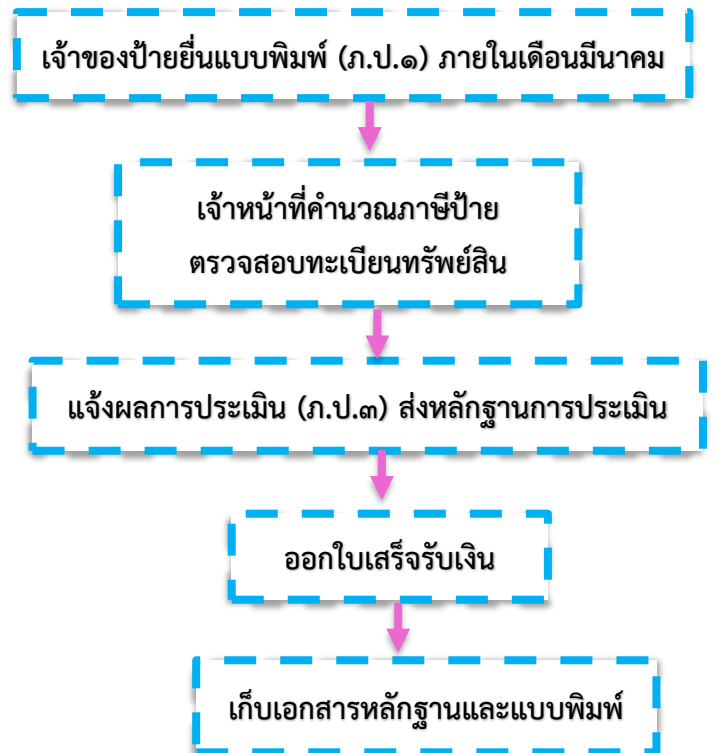


# ขั้นตอนการให้บริการจัดเก็บภาษี กระบวนการดำเนินงานตามกฎหมาย

## ขั้นตอนการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

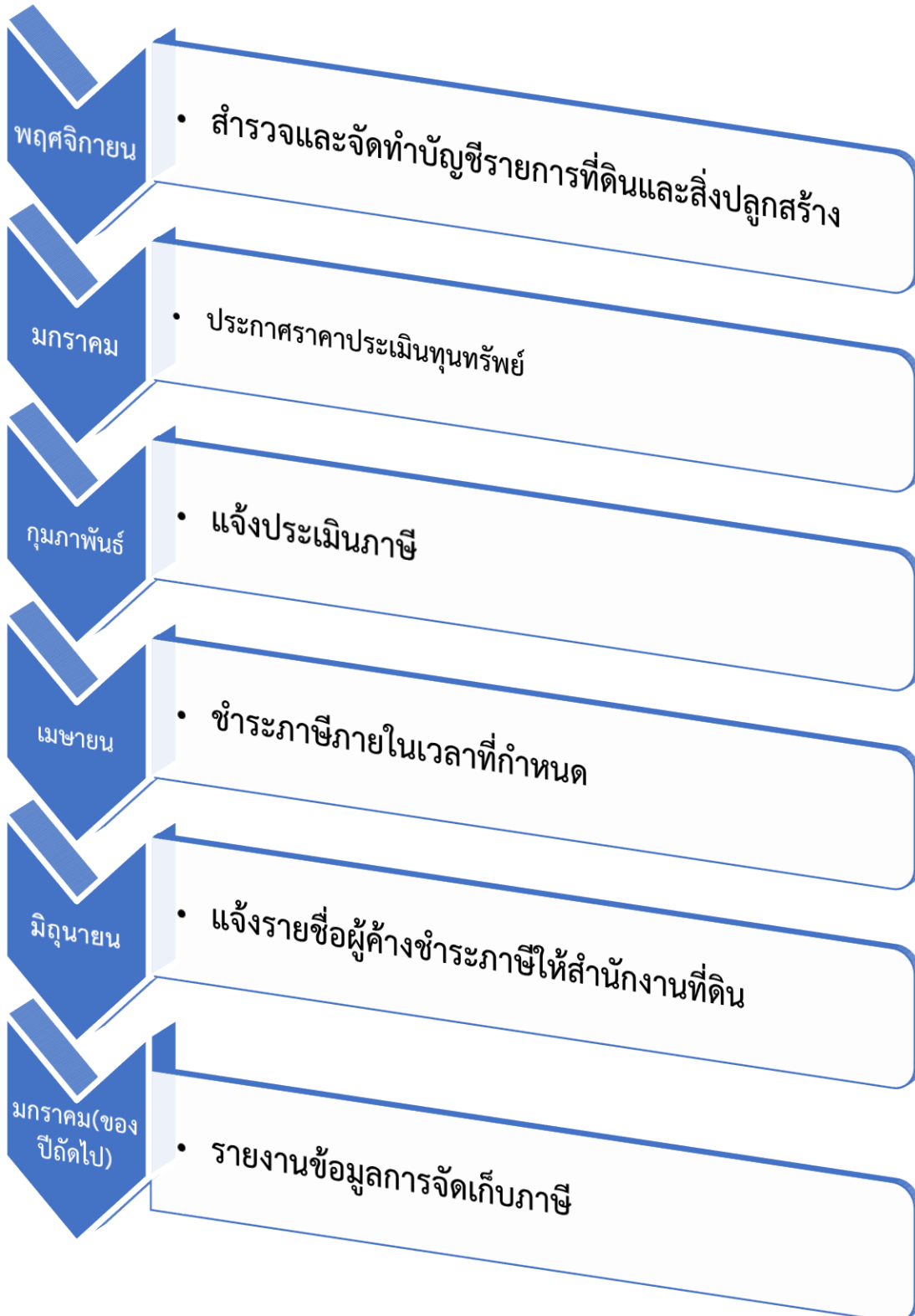


## ขั้นตอนการชำระภาษีป้าย





## สรุปขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง





# ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



# กระบวนการในทางปฏิบัติ



## การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



## การประเมินภาษีและการชำระภาษี



\*\*เฉพาะในปี 2563 เท่านั้น





# การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวมีที่ดิน  
ในเขต อปท. ก  
และ อปท. ข

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 15 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท

**เขต อปท. ก**



รวมมูลค่า  
ที่ดินทั้งหมด  
ในเขต อปท. ก  
เข้าด้วยกัน

มูลค่ารวม 40 ลบ. < ยกเว้น 50 ลบ.

ไม่มีภาษี  
ที่จะต้องเสีย  
ให้แก่ อปท. ก

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 25 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 20 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 3 มูลค่า 15 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 4 มูลค่า 15 ล้านบาท

**เขต อปท. ข**



รวมมูลค่า  
ที่ดินทั้งหมด  
ในเขต อปท. ข  
เข้าด้วยกัน

มูลค่ารวม 75 ลบ. > ยกเว้น 50 ลบ.

ขั้นที่ 1 : มูลค่า 50 ลบ. แยก\*

ได้รับยกเว้นภาษี ดังนี้

- แปลงที่ 1 : 25 ลบ.
- แปลงที่ 2 : 20 ลบ.
- แปลงที่ 3 : 5 ลบ.

ขั้นที่ 2 : ส่วนเกิน 25 ลบ.

คำนวณภาษี ดังนี้

- แปลงที่ 3 (มูลค่าที่เหลือหลังหักยกเว้น) : 10 ลบ. = ภาษี 1,000 บาท
- แปลงที่ 4 (ไม่ได้รับการหักยกเว้น) : 15 ลบ. = ภาษี 1,500 บาท

ภาระภาษี 2,500 บาท

เสียภาษีให้แก่  
อปท. ข  
2,500 บาท

## วิธีการยกเว้น

การยกเว้น 50 ล้านบาท ให้หักแปลงที่มีมูลค่าสูงสุดก่อน  
ถ้ายังไม่ถึง 50 ลบ. ให้หักแปลงที่มีมูลค่ารองลงมาตามลำดับ

# สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท.  
ของนายเขียว เท่ากับ 2,500 บาท





# การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

**บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 ลว.)** → **0 - 50 ลว. ได้รับยกเว้นภาษี** + **ส่วนเกิน 10 ลว. เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท** = **ภาระภาษีรวม 3,000 บาท**

**บ้านหลังหลัก ปลูกบนที่ดินคนอื่น (มูลค่า 20 ลว.)** → **0 - 10 ลว. ได้รับยกเว้นภาษี** + **ส่วนเกิน 10 ลว. เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 2,000 บาท** = **ภาระภาษีรวม 2,000 บาท**

**บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 ลว.)** → **0 - 50 ลว. เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 10,000 บาท** + **ส่วนเกิน 10 ลว. เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท** = **ภาระภาษีรวม 13,000 บาท**



# การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



บ้านบิดา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



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 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
  2. บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

# การคำนวณภาษี ห้องชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ ภาษีห้องชุด

## Freehold โอนกรรมสิทธิ์

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

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

## Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน  มูลค่าอาคารทั้งหมด]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



# การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีหองชุด 2 หองที่เจ้าหองเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[ มูลค่าหองชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท ]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าหองชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ :

1. หองชุดที่เจ้าหองมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. หองชุดที่เจ้าหองไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

# การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร  
ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนที่อยู่อาศัย)



ยกเว้น 50 ล้านบาท



ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

[ มูลค่าอาคาร  
ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด  สัดส่วนทำการค้า)



อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

หมายเหตุ :

1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน





## ที่ดินใช้ประโยชน์อื่นๆ



### ที่ดินว่างเปล่า **ไม่ได้ใช้ประโยชน์**

มูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี	เสียภาษีล้านละ
0 - 50 ลบ.	0.30%	3,000 บาท
> 50 - 200 ลบ.	0.40%	4,000 บาท
> 200 - 1,000 ลบ.	0.50%	5,000 บาท
> 1,000 - 5,000 ลบ.	0.60%	6,000 บาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.70%	7,000 บาท



# แนวทางการจัดเก็บภาษี



หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

## การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### ใช้ประโยชน์

#### เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย  
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่  
เสียหายตามสัดส่วนการใช้  
ประโยชน์

#### การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



#### ที่อยู่อาศัย

##### บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด  
+ ทะเบียนบ้าน  
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/  
เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง  
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

##### บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด  
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

#### อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเมนท์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

### ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า  
หรือไม่ได้ทำประโยชน์  
ตามควรแก่สภาพ



- ที่ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ  
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า  
**ยกเว้น** มีกฎหมายห้าม  
หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/  
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา  
โครงการ



