

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาระภาษีรวม 3,000 บาท

บ้านหลังเล็ก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 au.)

ได้รับยกเว้นภาษี

เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท

0 - 10 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาระภาษีรวม 2,000 บาท

บ้านหลังเล็ก ปลุกบนที่ดินคนอื่น (มูลค่า 20 au.)

ได้รับยกเว้นภาษี

เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 2,000 บาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au. ภาระภาษีรวม 13,000 บาท

บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 au.)

เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 10,000 บาท

เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

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

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

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

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง + (มูลค่าที่ดินทั้งหมด - สัดส่วนทำการค้า) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ : 1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เช่าเพียงคนเดียว



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณภาษี หองชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

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

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

แนวทางการจัดเก็บภาษี การยื่นชำระภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน

- เจ้าของที่ดิน = เสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง = เสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วม

- เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
- เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้

ที่ดินคิดภาระจำนอง

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนด มีหน้าที่เสียภาษี

การคำนวณภาระภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคาที่ยกเว้นที่กำหนด

ที่ดินเปล่า
ภาระภาษี = $\text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตราภาษี}$

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภาระภาษี = $(\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตราภาษี}$
มูลค่าที่ดิน = $\text{ราคาประเมินที่ดิน (ต่อ ตร.ว.)} \times \text{พื้นที่ที่ดิน (ตร.ว.)}$
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = $(\text{ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)}) - \text{ค่าเสื่อมราคา}$

ห้องชุด
ภาระภาษี = $\text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตราภาษี}$
มูลค่าห้องชุด = $\text{ราคาประเมินห้องชุด (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)}$



การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + (มูลค่าที่ดิน - สัดส่วนที่อยู่อาศัย) x ยกเว้น 50 ล้านบาท] x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน - สัดส่วนทำการค้า) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)] x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

ประโยชน์ที่ได้รับ

เสริมสร้างความเป็นธรรม

- ลดความสับสนในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่
- ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล
- กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน
- ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่อปท.
- ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาท้องถิ่น

องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยโศก อำเภอบ้านฝาง จังหวัดอุดรธานี

www.haisok.go.th

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2564

ตัวอย่างการคำนวณ

คืออัตราการเก็บภาษีจากการเช่าทำประโยชน์บนที่ดิน เพื่อกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และปรับปรุงปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินในท้องถิ่น ให้มีความทันสมัย

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับบ้านพักและที่อยู่อาศัย มีอัตราเพดานอยู่ที่ 0.3% พื้นที่เกษตรกรรม มีอัตราเพดานจัดเก็บ 0.15% และพื้นที่รกร้างมีอัตราเพดานอยู่ที่ 1.2% โดยมีอัตราจัดเก็บ ดังนี้



ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า
อัตราเพดาน 0.15% อัตราที่จัดเก็บ	อัตราเพดาน 0.3% อัตราที่จัดเก็บ	อัตราเพดาน 1.2% อัตราที่จัดเก็บ
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	บ้าน บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก) บ้านหลังอื่น (บ้านหลังหลัก)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 10 ยกเว้นภาษี ยกเว้นภาษี 0.02	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	10 - 50 0.02 0.02 0.02	50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	50 - 75 0.03 0.03 0.03	200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	75 - 100 0.05 0.05 0.05	1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1	100 ขึ้นไป 0.1 0.1 0.1	5,000 ขึ้นไป 0.7
บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท	ภาระภาษี บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.) บ้านหลังอื่นๆ	ภาระภาษี มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)
ภาระภาษี (บุคคลธรรมดา)	50 0 10,000	50 150,000
มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)	100 20,000 30,000	100 350,000
50 0	200 120,000 130,000	200 2,250,000
100 5,000		1,000 4,750,000
200 40,000		
		ที่รกร้างว่างเปล่า เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

ที่อยู่อาศัย
ถือเป็นที่ดินใช้ประโยชน์ ผู้เสียภาษีคือเจ้าของบ้านหลังหลัก คือผู้มีชื่อบนโฉนดและทะเบียนบ้าน โดยไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน ส่วนบ้านหลังอื่นๆ ใช้ชื่อเจ้าของบ้านที่มีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านก็ได้

ที่อยู่อาศัยสำหรับใช้ประโยชน์อื่นๆ
กรณีเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์อื่นๆ ได้แก่ พาณิชยกรรม, อุตสาหกรรม, อาคารสำนักงาน, โรงแรม, ร้านอาหาร ฯลฯ

ที่ดินรกร้าง ไม่ได้ใช้ประโยชน์
กรณีเป็นที่ดินที่ทิ้งรกร้างว่างเปล่า ไม่ได้ใช้ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า ยกเว้นว่าจะมีกฎหมายห้ามหรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร หรือปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

