

คู่มือการรับชำระ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



งานพัฒนารายได้ กองคลัง

เทศบาลตำบลวังม่วง อำเภอวังม่วง จังหวัดสระบุรี



036-359412 ต่อ 18



<https://www.wangmuang-sb.go.th>



เทศบาลตำบลวังม่วง จังหวัดสระบุรี

การให้บริการชำระภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ ในการรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง **โดยมีหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังนี้**

1.องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล/องค์การบริหารส่วนตำบล/เมืองพัทยา) ประชาสัมพันธ์ ขั้นตอนและวิธีการชำระภาษี

2.แจ้งให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทราบตามแบบ ภดส.3 ภายในเดือน พฤศจิกายน

3.ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่ จำเป็นในการจัดเก็บภาษี ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ (ภดส.1)

4.แจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี (ภดส.7) ภายในเดือนกุมภาพันธ์

5.การชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี ภายในเดือน เมษายน

6.การมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีค้างชำระ ภายในเดือน พฤษภาคม

7.การแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือ สำนักงานที่ดินสาขา ภายในเดือนมิถุนายน

ช่องทางบริการ



กองคลัง เทศบาลตำบลวังม่วง จังหวัดสระบุรี

ที่อยู่สำนักงาน

เลขที่ 234 หมู่ที่ 1 ถนนวังม่วง -มวกเหล็กตำบลคำพราณ
อำเภอวังม่วง จังหวัดสระบุรี 18220
เบอร์โทรศัพท์ : 036-359412
โทรสาร : 036-359411
e-mail : tassabanw@gmail.com

ระยะเวลาเปิดให้บริการ

เปิดให้บริการวันจันทร์-ศุกร์(ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)
ตั้งแต่เวลา 08.30-16.30 (ไม่มีพักเที่ยง)

ช่องทางบริการ
ชำระเงิน



เคาน์เตอร์
ณ เทศบาล

และ



Mobile Banking
สแกน Bar Code ที่แบบ
ไปกับหนังสือแจ้งประเมิน
ภาษี(ภ.ด.ส.6)

ขั้นตอน ระยะเวลา

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา
1	การตรวจสอบเอกสาร เทศบาลแจ้ง การประเมินตามแบบ วดส.1 เพื่อให้ เจ้าของทรัพย์สินตรวจสอบ	30 วัน
2	การพิจารณา พนักงานเจ้าหน้าที่ พิจารณาตรวจสอบรายการ ทรัพย์สิน แจ้งการประเมินตามแบบ วดส.7	7 วัน
3	การรับชำระภาษี เจ้าหน้าที่ออกใบเสร็จ รับชำระภาษี	5 นาที

รายการเอกสาร หลักฐานประกอบ

ลำดับ	เอกสารประกอบ
1	บัตรประจำตัวประชาชน ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 1 ฉบับ
2	สำเนาทะเบียนบ้าน ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 1 ฉบับ
3	หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน เช่น โฉนด ที่ดิน ใบอนุญาตปลูกสร้าง หนังสือสัญญาซื้อขาย ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 1 ฉบับ

ลำดับ	เอกสารประกอบ
4	หลักฐานการประกอบกิจการหรือการขึ้นทะเบียน เกษตรกรรม ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 1 ฉบับ
5	หนังสือมอบอำนาจ ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ

ค่าธรรมเนียม

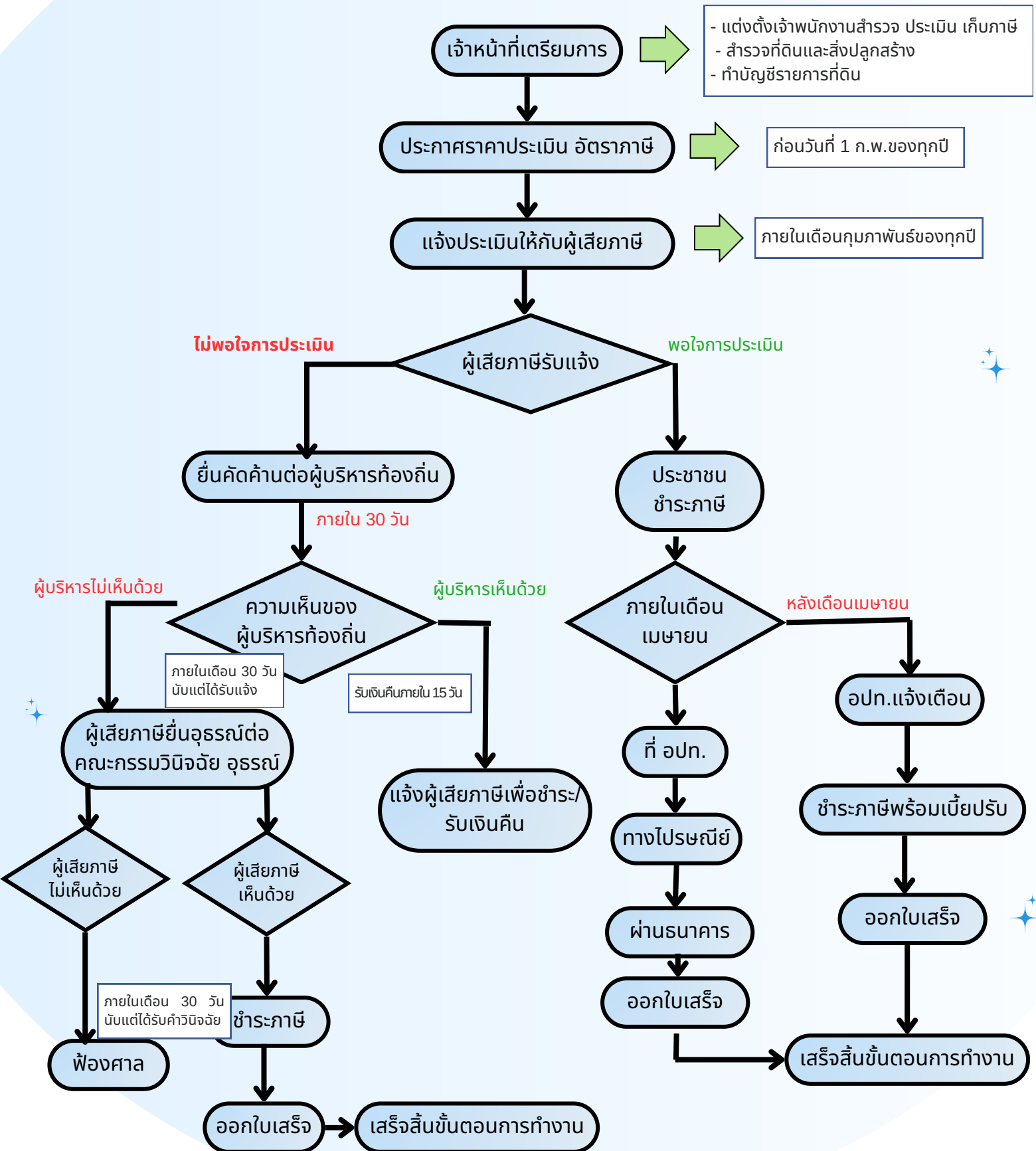
ลำดับ	รายละเอียดค่าธรรมเนียม	ค่าธรรมเนียม (บาท/ร้อยละ)
1	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูก สร้างตามราคาประเมิน ของกรมธนารักษ์	ค่าธรรมเนียม 0 บาท

ช่องทางการร้องเรียน/แนะนำบริการ

เทศบาลตำบลวังม่วง
เลขที่ 234 หมู่ 1 ตำบลคำพราณ
อำเภอวังม่วง จังหวัดสระบุรี 18220

เบอร์โทรศัพท์ : 036-359412
โทรสาร : 036-359411
e-mail : tassabanw@gmail.com
www.wangmuang-sb.go.th

แผนผังขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



สรุปสาระสำคัญ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1) เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งการประเมิน (ภ.ด.ส.6)แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือน กุมภาพันธ์แล้ว ผู้เสียภาษีต้องนำเงินมาชำระต่อพนักงานเก็บภาษีภายในเดือนเมษายน ณ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการขององค์กรการบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขต ศาลาว่าการเมืองพัทยา ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด โดยให้ถือว่าวันที่พนักงานเก็บภาษี ลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

2) ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยการชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใด เช่น ชำระภาษีผ่านจุดบริการ เป็นต้น กรณีชำระภาษีทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับโดยส่งแนบฉั้ตั่วแลกเงินไปรษณีย์ เช็ครณาคาร หรือเช็คที่ธนาคารรับรองส่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ถือว่าวันที่หน่วยงานให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี กรณีชำระโดยผ่านทางธนาคารหรือวิธีการอื่นใด ให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีหรือวันที่มีการชำระเงินค่าภาษีผ่านจุดบริการ เป็นวันที่ชำระภาษี

การผ่อนชำระภาษี

ผู้เสียภาษีจะขอผ่อนชำระภาษีก็ได้ โดยวงเงินที่จะขอผ่อนชำระจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ 3,000 บาท ขึ้นไป และต้องทำเป็นหนังสือยื่นต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นภายในเดือนเมษายน ซึ่งกำหนดเวลาในการผ่อนชำระให้แบ่งได้ไม่เกิน 3 งวด ๆ ละ เท่า ๆ กัน ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระภายในเดือนเมษายน
- งวดที่ 2 ชำระภายในเดือนพฤษภาคม
- งวดที่ 3 ชำระภายในเดือนมิถุนายน

การเร่งรัดภาษีค้างชำระ

ถ้าผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน หรือไม่ชำระภาษีภายในระยะเวลาที่ขอผ่อนชำระ หรือไม่ชำระภาษีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินเพิ่มเติม ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ ที่จะต้อง ติดตามเร่งรัดภาษีค้างชำระดังกล่าว โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ ดังนี้

1. มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระภายในเดือนพฤษภาคมของปี เพื่อให้มาชำระ ภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม
2. ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ใน เขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่สาขานั้นทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่อไป
3. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้จะทำไม่ได้ หากปรากฏหลักฐานจากองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ดังนั้น หากต่อมาผู้เสียภาษีได้มาชำระภาษีค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม แล้ว องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องรีบดำเนินการแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดิน สาขาทราบ เพื่อถอนการอายัดดังกล่าวต่อไป

การคิดเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด จะต้องเสียภาษีค้างชำระรวมทั้งเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม ดังนี้

1. ถ้าผู้เสียภาษีมิได้มาชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้มาชำระภาษีก่อนที่จะได้รับ หนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

2. ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

3. ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

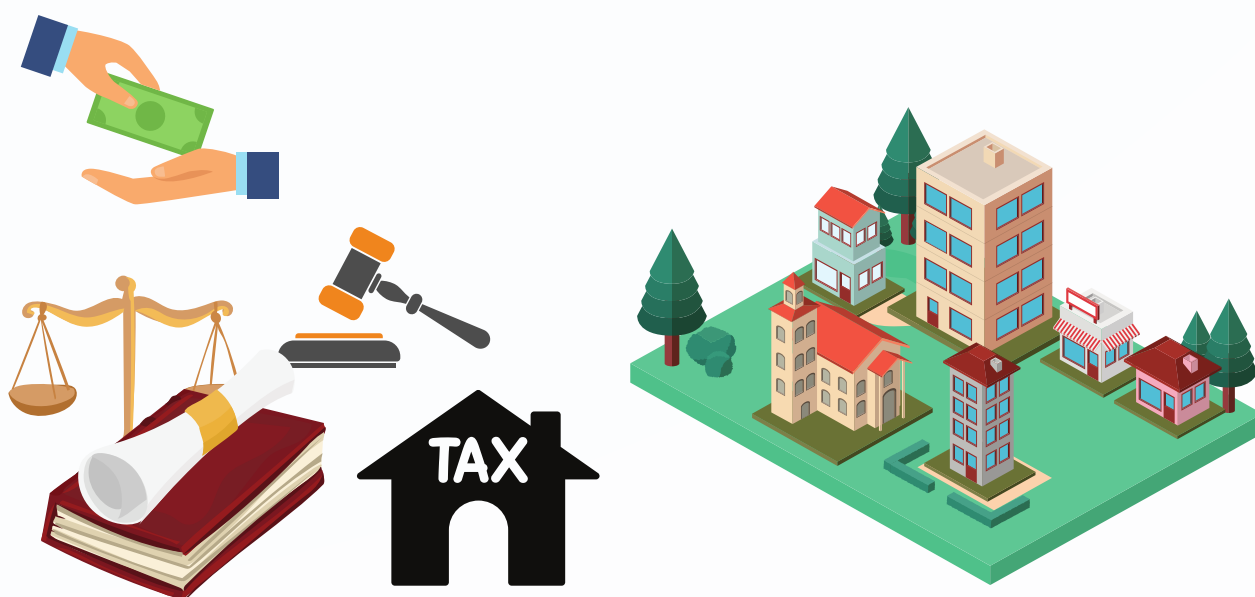
4. ผู้เสียภาษีที่มีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของ จำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน โดยให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มี การชำระภาษี แต่ไม่ให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระ

5. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้มีการชำระภาษีภายใน กำหนดเวลาที่ขยายให้นั้น ให้คิดเงินเพิ่มลดลงเหลือร้อยละ 0.5 ต่อเดือนหรือเศษของเดือน

6. เบี้ยปรับอาจงดได้ ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อขอลดเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ และให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งงดเบี้ยปรับนับแต่วันที่ศาลหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งให้ยึด อายัด ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณี

การยึดอายัด

ถ้าผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ในเวลาที่กำหนดไว้ใน หนังสือแจ้งเตือน เมื่อพ้น 90 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมี อำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือ ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่นเนื่องมาจากการยึดอายัด หากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงมีผลทำให้เสียภาษีในอัตราสูงขึ้นหรือลดลงให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลง ต่อเทศบาลภายใน 60 วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือวันที่ผู้เสียภาษีรู้ถึงเหตุดังกล่าว ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท





สาระสำคัญของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 วันเริ่มบังคับใช้ กฎหมาย 13 มีนาคม 2562
วันเริ่มการจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้จัดเก็บ แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่** ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด จะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็น เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูก สร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมี การปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบ ขั้นบันไดเพิ่มขึ้นของฐานภาษี
- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะภาษีจะสูงขึ้นหรือ ลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่รู้เหตุว่ามีการเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการ คำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นเกณฑ์ ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณ มูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธี การและเงื่อนไขที่กำหนดให้กฎกระทรวง



ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบ เกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) ยกเว้น 50 ล้านบาทแรกต่อเขตองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน มีชื่อ อยู่ได้แค่ 1 หลัง จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น



อัตรากำไรตามมูลค่าของฐานภาษี อัตรากำไรใน 2 ปีแรก (เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตรากำไรต่อปี (ม.94(1))
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น	-
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.01% (ล้านละ 100)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.07% (ล้านละ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.10% (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี **ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(2))
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่ไม่เกิน 25 ล้านบาท	0.03% (ล้านบาทละ 300)
ส่วนที่เกิน 25 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.05% (ล้านบาทละ 500)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท	0.10% (ล้านบาทละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา คำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี **สิ่งปลูกสร้าง** (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(2))
10 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่ไม่เกิน 40 ล้านบาท	0.02% (ล้านบาทละ 200)
ส่วนที่เกิน 40 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 65 ล้านบาท	0.03% (ล้านบาทละ 300)
ส่วนที่เกิน 65 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 90 ล้านบาท	0.05% (ล้านบาทละ 500)
ส่วนที่เกิน 90 ล้านบาท	0.10% (ล้านบาทละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา คำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)



4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(4))
0 ถึง 50 ล้าน	0.02% (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 75 ล้าน	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 75 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 100 ล้าน	0.10% (ล้านละ 1,000)

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรมเป็นที่อยู่อาศัย

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(5))
0 ถึง 50 ล้าน	0.30% (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 200 ล้าน	0.40% (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน	0.50% (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้าน แต่ไม่เกิน 5,000 ล้าน	0.60% (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้าน	0.70% (ล้านละ 7,000)





6. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร
แก่สภาพ คิดอัตราภาษีเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่ไม่เกิน 3%



มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(4))
0 ถึง 50 ล้าน	0.30% (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 200 ล้าน	0.40% (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน	0.50% (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้าน แต่ไม่เกิน 5,000 ล้าน	0.60% (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้าน	0.70% (ล้านละ 7,000)



สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือคอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกิน คิดตามอัตราภาษี
2. ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสีย ภาษีตั้งแต่บาทแรก
3. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน ตร.ว. ละ 74,000บาท รวมราคาประเมิน ของที่ดิน =3,700,000บาท (50 ตร.ว.X74,000)

- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้นขนาดพื้นที่ รวม 90 ตร.ม.ราคาประเมิน ตร.ม.ละ 45,000บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (90 ตร.ม.X45,000)

**ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังไม่หักค่าเสื่อมราคา =7,750,000บาท
(3,700,000+4,050,000)**

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ, 2 ชั้นบน ใช้อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่างใช้ประกอบการค้า ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100/90 = 33\%$

ราคาประเมิน $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500$ บาท **ราคาประเมิน 2,557,500 X**

$0.3/100 = 7,672.50$ (ภาษีที่ต้องชำระ) 2 ชั้นบนใช้อาศัยขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม.คิดเป็นสัดส่วน $60 \times 100/90 = 67\%$

$7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$ บาท (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

