

การคำนวณภาษี หอ้งชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดรวมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : มูลค่าห้องชุด = ๒๐๐,๐๐๐ บาท (๕๐ ล้านบาท) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารที่โอน) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นบนที่อยู่อาศัย ขึ้นค่าเช่าการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่ออาศัย + มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) = ๒๐๐,๐๐๐ บาท (๕๐ ล้านบาท) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนการค้า) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี หอ้งชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าห้องชุด = ๒๐๐,๐๐๐ บาท]

✗

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)



หมายเหตุ :
1. มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อหน่วยคำนวณเป็น ๕๐ ล้านบาท
2. มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อหน่วยคำนวณเป็น ๕๐ ล้านบาท

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000 บาท
รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท
- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน 45,000 บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = 44,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อุ้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน
- ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times \frac{100}{90} = 33\%$
- $7,750,000 \times \frac{33}{100} = 2,557,500$ บาท
- 2 ชั้นบน ใช้อุ้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times \frac{100}{90} = 67\%$
- $7,750,000 \times \frac{67}{100} = 5,192,500$ บาท (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้

องค์การบริหารส่วนตำบลดอนยาวใหญ่
อำเภอโนนแดง จังหวัดนครราชสีมา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตัวอย่างการคำนวณ

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
 - ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (3) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
- (4) อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)
- (5) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20)
- (6) ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (7) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน 3 ปีติดต่อกัน : ปีที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3

ประเภทกรรม (ใช้ราคาตาม 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (ใช้ราคาตาม 0.5 %)			พาณิชย์กรรม (เงินฯ/สิ่งปลูก) (ใช้ราคาตาม 1.2 %)
	พื้นที่ชนบท	พื้นที่เมือง		
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.05 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 30 = 0.02 %	0 - 30 = 0.3 %
> 75 - 100 = 0.05 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 30 - 75 = 0.03 %	> 30 - 200 = 0.4 %
> 100 - 300 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 300 - 1,000 = 0.07 %	สำหรับมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %		สำหรับมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		> 5,000 = 0.7 %

1. สำหรับสิ่งปลูกสร้าง
 2. สำหรับพาณิชย์กรรม
 3. สำหรับเงินค่าเช่า

หมายเหตุ: 1. ปีที่ 1 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 %
 2. ปีที่ 2 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 %
 3. ปีที่ 3 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 %

