

• **สูตรการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน และ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	
-ค่าภาษี เฉพาะที่ดิน	= มูลค่าที่ดิน X อัตราภาษี(ตามการใช้ประโยชน์)
-ค่าภาษี เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง	= มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง X (ตามการใช้ประโยชน์)
-ค่าภาษี เฉพาะห้องชุด	= มูลค่าห้องชุด X อัตราภาษี(ตามการใช้ประโยชน์)
-ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	= (มูลค่าที่ดิน + มูลค่า สิ่งปลูกสร้าง) X อัตราภาษี ประโยชน์



ตัวอย่างการคำนวณ
 ที่ดิน 22.8 ตร.ว.
 ราคาประเมิน 5,500/ตร.ว.
 ประเภทสิ่งปลูกสร้าง
 บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น
 ราคาประเมิน 8,550บาท/ตร.ม.
 ขนาดรวม 2 ชั้น 52.70 ตร.ม.
 ชั้นที่ 1 31.45ตร.ม.
 ชั้นที่ 2 21.25ตร.ม.
 ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง ตึก
 อายุ 6 ปี
 การใช้ประโยชน์ อยู่อาศัย
 บ้านหลังอื่นอัตราภาษี
 เริ่มต้น 0.02%

มูลค่าที่ดิน = 22.8 X 5,500
 มูลค่าที่ดิน = 125,400

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง =
 (31.45+21.25) X 8,550
 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
 =450,585

ค่าเสื่อม = 6 X 1 = 6
 (ประเภทตึก อายุ 6 ปี)

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง หลังหัก
 ค่าเสื่อม = 450,585 X $\frac{6}{100}$
 =450,585 - 27,035.1
 =423,549.9

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 =125,400+423,549.9
 =548,949.9

ค่าภาษีจะได้
 =548,949.9X0.02%
 =109.79น.

เกร็ดความรู้

- เมื่อได้รับแจ้ง ภ.ด.ส. 3 และ 4 ต้องดำเนินการดังนี้
 1. ตรวจสอบความถูกต้องของรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ประเภท / ขนาด / การใช้ประโยชน์ / ฯลฯ)
 2. ถ้าไม่ถูกต้อง แจ้ง อปท. แก้ไขด้วยตนเอง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือวิธีการอื่นที่ อปท. แจ้ง (แบบหลักฐาน เช่น สำเนาบัตรประชาชน / ทะเบียนบ้าน / สัญญาซื้อขาย / สำเนาโฉนด / ภาพถ่าย เป็นต้น)

1. หากเห็นว่าอปท.ประเมินไม่ถูกต้องมีสิทธิอุทธรณ์ตามกฎหมาย
 2. เสียภาษีเกิน 3,000 บาท สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด

• **อปท. แจ้งการประเมินภาษี (เฉพาะผู้ที่ต้องเสียภาษี)**

ภ.ด.ส. 6 , 7 และ 8 → ตามที่อยู่ของผู้เสียภาษี

• ผู้ที่ได้รับแจ้ง ภ.ด.ส. 6 , 7 และ 8 ต้องชำระภาษี (ชำระเกินกำหนด มี เบี้ยปรับ + เงินเพิ่ม)

ระยะเวลา	เบี้ยปรับ	เงินเพิ่มต่อเดือน
ชำระก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน	10%	1%
ชำระหลังได้รับหนังสือและภายในกำหนด	20%	1%
สิ้นสุดกำหนด	40%	1%

การยึดอายัด หากพ้น 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี เพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการดำเนินคดี

**ห้ามยึด อายัด และขายทอดตลาดเกินความจำเป็น



งานพัฒนารายได้ กองคลัง
 เทศบาลตำบลหนองหาร
 โทร 053-106-951 ต่อ 15
 Line ID: @105zxae



**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 เทศบาลตำบลหนองหาร**

เทศบาลตำบลหนองหาร
 399 ม.7 ต.หนองหาร อ.สันทราย
 จ.เชียงใหม่ 50290
 www.nongharn.go.th

☛ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือที่เราเรียกกันสั้นๆว่าภาษีที่ดิน คือภาษีที่จัดเก็บรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ โดยมีหน่วยงานผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบจัดเก็บภาษี โดย **อัตราภาษีจะคำนวณตามประเภทการใช้ประโยชน์**

☛ ใครบ้างที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- **เจ้าของ**ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นคนละคนกันก็ให้เจ้าของที่ดินเสียภาษีเฉพาะส่วนมูลค่าที่ดินส่วนเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
- **ผู้ครอบครอง** ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ
- เจ้าของหรือครอบครองที่ดิน สิ่งปลูกสร้างในช่วงวันที่ **1 มกราคม** ของปีภาษีนั้น จะต้องเป็นผู้เสียภาษี**ในปีถัดไป**

☛ การใช้ประโยชน์และอัตราภาษี

การใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

1. **เกษตรกรรม** ต้องเป็นการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ และกิจการตามกำหนด หากทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ โดย**บุคคลธรรมดา** ได้รับ**ยกเว้น**ที่ดิน 50 ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี
2. **ที่อยู่อาศัย** ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย โดยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้จะแบ่งออกเป็น
 - ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็น**บุคคลธรรมดา**ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน **ยกเว้นภาษี50ล้าน** เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง**ยกเว้น10ล้าน**
 - บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างแต่ **ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน** และ **นิติบุคคลจะต้องเสียภาษี**
3. **อื่นๆ** ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากข้อ 1 และ 2 เป็นที่ดินในเชิงพาณิชย์
4. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่รกร้างหรือไม่ได้ทำประโยชน์ที่ดินที่ปล่อยทิ้งให้รกร้างโดยไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

☛ อัตราภาษี

การใช้ประโยชน์	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี
เกษตรกรรม *บุคคลธรรมดา ยกเว้น 50 ล้านบาท	0-75	0.01%
	75-100	0.03%
	100-500	0.05%
	500-1,000	0.07%
	1,000ขึ้นไป	0.1%
อยู่อาศัย • ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบุคคลธรรมดา ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาท • สิ่งปลูกสร้างบุคคลธรรมดา ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาท • ใช้อยู่อาศัย แต่เป็นหลังอื่น ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน และนิติบุคคล	0-25	0.03%
	25-50	0.05%
	50ขึ้นไป	0.1%
	0-40	0.02%
	40-65	0.03%
	65-90	0.05%
	90ขึ้นไป	0.1%
	0-50	0.02%
	50-75	0.03%
	75-100	0.05%
100ขึ้นไป	0.1%	
อื่นๆ และ ที่รกร้างว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ **ทุก 3 ปีที่มีการปล่อยที่ดินให้รกร้างจะถูกเรียกเก็บภาษีเพิ่มขึ้นอีก 0.3% โดยอัตราภาษีรวมทั้งหมดต้องไม่เกิน 3%	ไม่เกิน50	0.3%
	50-200	0.4%
	200-1,000	0.5%
	1,000-5,000	0.6%
	5,000ขึ้นไป	0.7%

☛ ค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างและห้องชุด

ประเภท	ปีที่ก่อสร้าง	หักค่าเสื่อม (ร้อยละ)
ตึก	1-10ปี	1 ต่อปี
	11-42ปี	2 ต่อปี
	43 ปีเป็นต้นไป	36 ตลอดอายุการใช้งาน
ตึกครั้งใหม่	1-5ปี	2 ต่อปี
	6-15ปี	4 ต่อปี
	16-21ปี	5 ต่อปี
	22 ปีเป็นต้นไป	85 ตลอดอายุการใช้งาน
ไม้	1-5ปี	3 ต่อปี
	6-15ปี	5 ต่อปี
	16-18ปี	7 ต่อปี
	19 ปีเป็นต้นไป	85 ตลอดอายุการใช้งาน

ที่ดิน 1 แปลงหรือสิ่งปลูกสร้าง 1 หลังสามารถมี การใช้ประโยชน์ได้มากกว่า 1 อย่าง **คิดตามพื้นที่การใช้ประโยชน์นั้นๆ**

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง มีค่านิยามสิ่งปลูกสร้าง 69 ประเภทและมีราคาที่แตกต่างกัน

ที่ดินใช้ประโยชน์เกษตรกรรม ดูหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เกษตรฯตามประกาศกระทรวงมหาดไทยเป็นหลัก

ราคาประเมินที่ดิน ขึ้นอยู่กับกรรมสิทธิ์

ราคาประเมินห้องชุดขึ้นอยู่กับแต่ละพื้นที่และห้องชุดนั้นๆ

☛ สูตรการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

• มูลค่าที่ดิน มูลค่าที่ดิน = ขนาดที่ดิน(ตร.ว.) X ราคาประเมินที่ดิน
• มูลค่าสิ่งปลูกสร้างและห้องชุด 1.1มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = ขนาดพื้นที่(ตร.ม.) X ราคาและห้องชุด ก่อนประเมินสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดหักค่าเสื่อม (ตามค่านิยามหรือราคาประเมินของห้องชุดนั้นๆ)
1.2 อัตราค่าเสื่อม = อายุ X อัตราค่าเสื่อม(ร้อยละ) สิ่งปลูกสร้าง (*ตามประเภทและช่วงอายุ) และห้องชุด (**หากมีมากกว่าช่วงอายุ ให้หาค่าเสื่อมตามช่วงอายุนั้น แล้วรวมเอามารวมกัน)
1.3 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = มูลค่าสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดและห้องชุด หักหลังก่อนหักค่าเสื่อม X อัตราค่าเสื่อม 100 =มูลค่าฯก่อนหักค่าเสื่อม - ผลคูณของการหาค่าเสื่อม
• มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = มูลค่าที่ดิน+มูลค่าสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้**แยกสัดส่วนพื้นที่ในการคำนวณ** ตามที่ใช้ประโยชน์