

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

**การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย 3,000 บาท**

บ้านหลังเล็ก เป็นจำนวนบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 ลบ.) → บ้านหลังเล็ก 0-50 ลบ. ส่วนเกิน 10 ลบ. → บ้านหลังเล็ก 0.05% ภาษีมูลค่า 3,000 บาท

**การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย 2,000 บาท**

บ้านหลังเล็ก (มูลค่าที่ดินเกิน 20 ลบ.) → บ้านหลังเล็ก 0-10 ลบ. ส่วนเกิน 10 ลบ. → บ้านหลังเล็ก 0.02% ภาษีมูลค่า 2,000 บาท

**การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย 13,000 บาท**

บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 ลบ.) → บ้านหลังอื่น ๆ 0-50 ลบ. ส่วนเกิน 10 ลบ. → บ้านหลังอื่น ๆ 0.02% ภาษีมูลค่า 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

**การคำนวณภาษี ห้องชุด**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

**Freehold โอนกรรมสิทธิ์**

บ้านหลังหลัก : มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่เกิน 3 ปี**

มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

**การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**หมายเหตุ :**

- ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่เพียงหนึ่งบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
- ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ตั้งแต่สองบ้านขึ้นไปจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท

**การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

**การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน**

บ้านบิดา บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

ที่ดินบิดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : บ้าน 3 หลัง + ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้าน 1 หลัง + ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้าน 1 หลัง + ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้าน 1 หลัง + ยกเว้น 10 ล้านบาท

**หมายเหตุ :**

- บ้านที่ 3 หลังนี้จะนับบ้านบิดา
- บ้านบุตรคนที่ 1-3 จะนับบ้านบิดาด้วยจึงอยู่ในกรณีบิดาหลายหลัง

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

**การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นอยู่กับอยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับการค้า

พื้นที่อยู่อาศัย - พื้นที่ใช้สำหรับอยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยทั้งหมด

พื้นที่การค้า - พื้นที่ใช้สำหรับค้าขาย พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนที่อยู่อาศัย) + ยกเว้น 50 ล้านบาท\*] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

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

**การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้  
เทศบาลตำบลนางลิ้อ  
อำเภอเมืองชัยนาท จังหวัดชัยนาท

โทร. ๐๕๖-๔๑๐๘๔๒-๓ ต่อ ๑๐๒  
โทรสาร ๐๕๖-๔๑๐๘๔๒ ต่อ ๒๔๑  
[www.nanglue.go.th](http://www.nanglue.go.th)

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** คือ ภาษีที่นำมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ เป็นภาษีที่เก็บจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

**ที่ดิน** หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

**สิ่งปลูกสร้าง** หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม

**ห้องชุด** หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

## ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ผู้เสียภาษี** หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตาม พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

## ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งประเมินภาษีภายในเดือน ก.พ. ของทุกปี
- ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. ของทุกปี
- หากไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่งหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ เสียเพิ่ม ๐.๓% ทุก ๓ ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน ๓%

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกษตรกร (อัตราพิเศษ 0.15%)	ที่อยู่อาศัย (อัตราพิเศษ 0.3%)			พาณิชย์กรรม (อื่นๆ) /ที่รกร้าง (อัตราพิเศษ 1.2%)
	หลัก		หลักอื่น	
	(เจ้าของที่ดิน-สิ่งปลูกสร้าง)	(เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)		
0-75 = 0.01%	0-25 = 0.03%	0-40 = 0.02%	0-50 = 0.02%	0-50 = 0.3%
>75-100 = 0.03%	>25-50 = 0.05%	>40-65 = 0.03%	>50-75 = 0.03%	>50-200 = 0.4%
>100-500 = 0.05%	>50 = 0.1%	>65-90 = 0.05%	>75-100 = 0.05%	>200-1,000 = 0.5%
>500-1,000 = 0.07%	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	>90 = 0.1%	>100 = 0.1%	>1,000-5,000 = 0.6%
>1,000 = 0.1%		ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท		>5,000 = 0.7%

- ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท เฉพาะบุคคลธรรมดา
- ยกเว้นครั้งที่ 3 ปีแรก เฉพาะบุคคลธรรมดา

บรรพการภาษีที่ดินที่ต้องเสียเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี  
 ปีที่ 1 = ภาษีเดิม + 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ  
 ปีที่ 2 = ภาษีที่ 1 + 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ  
 ปีที่ 3 = ภาษีที่ 2 + 75% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ที่รกร้างเกินภาษีเพิ่ม 0.3%  
 ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

## ตัวอย่างการคำนวณภาษี

