

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 50 ส.ว.) → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 50 ส.ว.) + บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 50 ส.ว.) → บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 50 ส.ว.)

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 20 ส.ว.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 20 ส.ว.) + บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 20 ส.ว.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 20 ส.ว.)

บ้านแฝด 2 ชั้น (มูลค่า 50 ส.ว.) → บ้านแฝด 2 ชั้น (มูลค่า 50 ส.ว.) + บ้านแฝด 2 ชั้น (มูลค่า 50 ส.ว.) → บ้านแฝด 2 ชั้น (มูลค่า 50 ส.ว.)

การประเมิน 3,000 บาท

การประเมิน 2,000 บาท

การประเมิน 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : บ้านเดี่ยว 1 หลัง + บ้านเดี่ยว 1 หลัง + บ้านเดี่ยว 1 หลัง + บ้านเดี่ยว 1 หลัง = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้าน 1, 2, 3 หลังมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท  
2. บ้านชุดแรก 1 หลังปลูกขึ้นก่อนที่ดินของบิดา

### การคำนวณภาษี หอจชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ค่าสัญญาเช่าที่ครบถ้วน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

### การคำนวณภาษี หอจชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ไม่เกิน 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่เกิน 50 ล้านบาท

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท (เช่น อาคารพาณิชย์ ชั้นล่างที่จอดรถ)

ที่อยู่อาศัย → บ้านพักอาศัย

ร้านค้า → อาคารพาณิชย์

อัตราส่วนที่อยู่อาศัย = (พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

อัตราส่วนร้านค้า = (พื้นที่อาคารส่วนที่ใช่การค้า / พื้นที่อาคารทั้งหมด) \* อัตราภาษี (อัตราภาษีพาณิชย์)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ใช่การค้า

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท  
รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ บาท

- สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม. ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๓๓%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐ บาท

๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

๒ ชั้นบน ใช้อู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้าน บาท ได้รับยกเว้น)

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้  
เทศบาลตำบลก้งแอน  
อำเภอปราสาท จังหวัดสุรินทร์

โทร.๐-๔๔๕๕-๑๔๔๘ ต่อ ๑๐๔

