



**การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย**

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

การภาษีประเมิน 3,000 บาท

บ้านเดี่ยว 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (พื้นที่ 50 ส.ว.)

บ้านเดี่ยว 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (พื้นที่ 50 ส.ว.)

บ้านเดี่ยว 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ (พื้นที่ 50 ส.ว.)

บ้านเดี่ยว 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ (พื้นที่ 50 ส.ว.)

บ้านเดี่ยว 5 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ (พื้นที่ 50 ส.ว.)

**การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน**

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : บ้านเดี่ยว 1 หลัง 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 ถือเป็นบ้านของบิดา  
2. บ้านชุดแรกที่มีลูกชายเป็นบ้านชุดแรกที่มีลูกชายเป็นบ้านชุดแรก

**การคำนวณภาษี ห้องชุด**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์

บ้านหลังเล็ก : (มูลค่าห้องชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท) ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold อрендаระยะยาว กำกับสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

**การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังเล็ก : (มูลค่าห้องชุด = ยกเว้น 50 ล้านบาท) ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ก่อนเป็นบ้านจะมียกเว้น 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุดที่มีเจ้าของมีอยู่ก่อนเป็นบ้านมีภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

**การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังเล็ก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

**การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท เช่น ห้องชุด + ชั้นวางของ + ร้านค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่ใช้สอยพื้นที่อยู่อาศัย / พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด

สัดส่วนการค้า = พื้นที่ใช้สอยพื้นที่การค้า / พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + มูลค่าที่ดิน) ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย) = ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่การค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่การค้า) ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

หมายเหตุ : 1. มูลค่าที่ดิน ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)  
2. มูลค่าอาคารส่วนที่การค้า ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่การค้า**

## ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตรว.  
ราคาประเมิน 74,000 บาท รวมราคาประเมิน  
ของ ที่ดิน 3,700,000 บาท

- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตรม.  
ราคาประเมิน 45,000 บาท รวมราคาส่งปลูกสร้าง  
= 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อาศัย  
คำนวณตามสัดส่วนชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตรม.  
คิดเป็นสัดส่วน =  $30 \times 100 / 90 = 33\%$

$7,750,000 \times 33 / 100 = 2,557,500 \times 0.3 / 100 =$   
 $7,672.50$  บาท 2 ชั้นบนใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ 60  
ตร.ม. =  $60 \times 100 / 90 = 67\%$

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



## เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย  
เทศบาลตำบลโพนงาม  
อำเภอเดชอุดม จังหวัดอุบลราชธานี

โทร. ๐-๔๕๘๗-๒๑๑๔



