



### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส. ส่วนเกิน 10 ส.

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของส่วนบุคคล (มูลค่า 60 ส.)

บ้านหลังที่ 2 เป็นเจ้าของส่วนบุคคล (มูลค่า 20 ส.)

บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 ส.)

การภาษีรวม 3,000 บาท

การภาษีรวม 2,000 บาท

การภาษีรวม 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

ที่อยู่อาศัย

ร้านค้า

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นอยู่กับอายุ ชั้นล่างใช้การค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่ยอดรวมที่ใช้อยู่อาศัย ในอาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่ยอดรวมที่ใช้ทำการค้า ในอาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + มูลค่าที่ดิน  สัดส่วนที่อยู่อาศัย)  ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนทำการค้า + มูลค่าที่ดิน  สัดส่วนทำการค้า)  อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านน็อคดาวน์ 1 บ้านน็อคดาวน์ 2 บ้านน็อคดาวน์ 3

ที่ดินเดี่ยว

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา :  ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :  ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านถึง 3 หลังติดกันบ้านเดียวกัน  
2. Derivative ใช้ได้เฉพาะที่ดินที่ปลูกบ้านเป็นบ้านเดี่ยว

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 ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน



### การคำนวณภาษี ห้องชุด

Freehold Townhouse

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

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

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน  
(มูลค่าที่ดิน  มูลค่าอาคารทั้งหมด)  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

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

$๗,๗๕๐,๐๐๐ \times ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐ \times ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐๐$  บาท

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

$๗,๗๕๐,๐๐๐ \times ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐$  (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้  
เทศบาลตำบลถ้ำพรรณรา  
อำเภอถ้ำพรรณรา จังหวัดนครศรีธรรมราช

โทร. ๐๗๕-๓๐๖๒๕๘

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท)  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : (มูลค่าห้องชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย))

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดมีเจ้าของเป็นบุคคลเดียวกันยกเว้น 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุดมีเจ้าของไม่เกี่ยวข้องกันยกเว้นบ้านเช่าพาณิชย์บ้านพักอื่น

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น