

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส. ส่วนเกิน 10 ส.

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของส่วนบุคคล (มูลค่า 60 ส.)

บ้านหลังอื่น (มูลค่า 20 ส.)

บ้านหลังอื่น ๒ (มูลค่า 60 ส.)

การภาษีรวม 3,000 บาท

การภาษีรวม 2,000 บาท

การภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านน็อคดาวน์ที่ 1 บ้านน็อคดาวน์ที่ 2 บ้านน็อคดาวน์ที่ 3

ที่ดินเดี่ยว

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา : บ้านเดี่ยว + บ้านน็อคดาวน์ที่ 1 + บ้านน็อคดาวน์ที่ 2 + บ้านน็อคดาวน์ที่ 3 = ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้านน็อคดาวน์ที่ 1 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้านน็อคดาวน์ที่ 2 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้านน็อคดาวน์ที่ 3 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านเดี่ยว 3 หลังติดกันยกเว้นภาษี
2. Derivative tax ใช้ยกเว้นที่ดินของบิดาและแม่ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก

การคำนวณภาษี ห้องชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์

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

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

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

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดเจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านขอใช้สิทธิยกเว้น 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดเจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

ที่อยู่อาศัย + ร้านค้า

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์รวมหลายประเภท ขึ้นอยู่กับอยู่อาศัย ซึ่งนำใช้การคำนวณ

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่ย่อส่วนที่ใช้อยู่อาศัย / พื้นที่ย่อส่วนทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่ย่อส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่ย่อส่วนทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) ✗ ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน ✗ สัดส่วนทำการค้า) ✗ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

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 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน

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

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐ X ๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

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

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

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลคลองสีล่อม
อำเภอกันตัง จังหวัดตรัง

โทร. ๐๗๕-๒๙๐๘๖๘
โทรสาร ๐๗๕-๒๙๐๘๖๘

