



ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

### การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า 60 ล้านบาท) → ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 3,000 บาท

บ้านหลังที่ 2 เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า 20 ล้านบาท) → ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 2,000 บาท

บ้านหลังที่ 1 เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า 60 ล้านบาท) → ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 3,000 บาท

บ้านหลังที่ 3 เป็นเจ้าของคนเดียว (มูลค่า 60 ล้านบาท) → ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 3,000 บาท

การภาษีรวม 13,000 บาท

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านนอร์ดคอมที่ 1 บ้านนอร์ดคอมที่ 2 บ้านนอร์ดคอมที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

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

บุตรคนที่ 1 : บ้านนอร์ดคอมที่ 1 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้านนอร์ดคอมที่ 2 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้านนอร์ดคอมที่ 3 = ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านเดี่ยว 3 หลังคิดเป็นบ้านเดี่ยว  
2. บ้านนอร์ดคอมที่มีอยู่ก่อนเป็นบ้านเดี่ยวบ้านเดี่ยว

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด] + ยกเว้น 50 ล้านบาท ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

### การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด] + ยกเว้น 50 ล้านบาท ❌

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่ออาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ก่อนเป็นบ้านเดี่ยวบ้านเดี่ยว 50 ล้านบาท  
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีอยู่ก่อนเป็นบ้านเดี่ยวบ้านเดี่ยว

การภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

ที่อยู่อาศัย + ร้านค้า

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นอยู่กับอาคาร

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่ยอดรวมที่ใช้อยู่อาศัย / พื้นที่ยอดรวมทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่ยอดรวมที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่ยอดรวมทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : [มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่ออาศัย] + [มูลค่าที่ดิน] ❌ สัดส่วนที่อยู่อาศัย ❌ ยกเว้น 50 ล้านบาท\*  
\*ยกเว้น 50 ล้านบาทสำหรับบ้านเดี่ยวบ้านเดี่ยว

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : [มูลค่าอาคารส่วนที่ทำการค้า] ❌ สัดส่วนทำการค้า ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

- 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

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 ปี ๒๕๖๙



โดย..งานจัดเก็บรายได้กองคลัง  
องค์การบริหารส่วนตำบลคูเมือง  
อำเภอวารินชำราบ จังหวัดอุบลราชธานี

โทร. ๐๔๕-๒๕๑๘๓๖