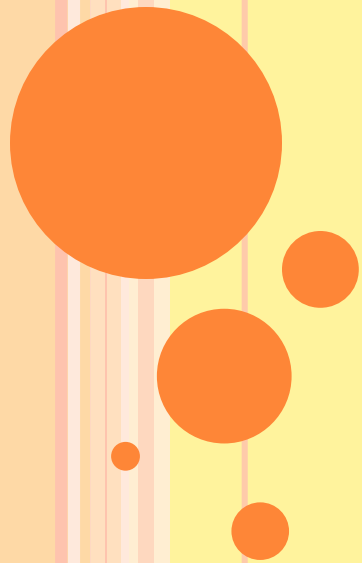


# ตัวอย่างการคำนวณ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## 1. การคำนวณภาษี ประเภทเกษตรกรรม

นาย ก เป็นเจ้าของที่ดิน เพื่อการทำนา

จำนวน 1 แปลง ขนาด 300 ตารางวา

ที่ดินตั้งอยู่บน ถนนลูกรังเลียบบคลองชลประทาน

มีมูลค่า ราคาประเมินที่ดิน 28,000 บาท ต่อตารางวา



คำนวณมูลค่าที่ดิน =  $300 * 28,000 = 8,400,000$  บาท

➔ ดังนั้น นาย ก ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ลบ.

\*ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นอัตราจากกรมธนารักษ์กำหนด

# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## 2. การคำนวณภาษี ประเภทที่อยู่อาศัย

2.1 ประเภท เป็นเจ้าของที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

### ตัวอย่าง

นาย ก เป็นเจ้าของบ้านเดี่ยวครึ่งตึกครึ่งไม้ ตั้งอยู่บนถนนสายอุทิศ สร้างมาแล้ว 10 ปี เพื่อใช้อยู่อาศัย และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ที่ดินมีขนาดพื้นที่ 300 ตร.ว ราคาประเมินตร.ว ละ 94,500 บาท บ้านมีขนาดพื้นที่รวม 80 ตร.ม. ราคาประเมินตร.ม ละ 6,400 บาท



### วิธีการคำนวณ

คำนวณมูลค่าที่ดิน  $300 \text{ ตร.ว} * 94,500 \text{ บาท} = 28,350,000 \text{ บาท}$

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง  $80 \text{ ตร.ม} * 6,400 \text{ บาท} = 512,000 \text{ บาท}$

หัก ค่าเสื่อมราคา\* ร้อยละ 30 ต่อปี  $(512,000 * 30\%) = 153,600$

คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง  $(512,000 - 153,600) = 358,400$

รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  $(28,350,000 + 358,400) = \underline{28,708,400} \text{ บาท}$

**➔ ดังนั้น นาย ก ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ลบ.**

\*ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราค่าเสื่อมราคา เป็นอัตราจากกรมธนารักษ์กำหนด

# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## 2.2 ประเภท เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

นาย ก เป็นเจ้าของบ้านเดี่ยวครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัย

ตั้งอยู่บนถนนสุรการ สร้างมาแล้ว 10 ปี โดยสร้างบนที่ดินของบิดา

บ้านมีขนาดพื้นที่รวม 120 ตร.ม ราคาประเมิน ตร.ม ละ 6,400 บ.

และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

### วิธีการคำนวณ

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง  $120 * 6,400 = 768,000$  บาท

หัก ค่าเสื่อมราคา\* ร้อยละ 30 ต่อปี (  $768,000 * 30\% = 230,400$  )

คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (  $768,000 - 230,400 = 537,600$  )



➔ ดังนั้น นาย ก ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท

# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2.3 ประเภท เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

นาย ก เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน  
ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวครึ่งตึกครึ่งไม้ ซึ่งสร้างมาแล้ว 10 ปี เพื่อใช้อาศัย  
และไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน (ถือเป็นบ้านหลังอื่น)

ที่ดิน 1 แปลง มีขนาดพื้นที่ 300 ตร.ว ราคาประเมิน ตร.ว ละ 75,500 บ.

บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ขนาดพื้นที่รวม 100 ตร.ม. ราคาประเมิน ตร.ม ละ 6,400 บ.

วิธีการคำนวณ

คำนวณมูลค่าที่ดิน  $300 * 75,500 \text{ บาท} = 22,650,000 \text{ บาท}$

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง  $100 * 6,400 \text{ บาท} = 640,000 \text{ บาท}$

หัก ค่าเสื่อมราคา\* ร้อยละ 30 ต่อปี ( $640,000 * 30\% = 192,000$ )

คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้างได้ ( $640,000 - 192,000 = 448,000$ )

รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ( $22,650,000 + 448,000 = 23,098,000 \text{ บาท}$ )

ดังนั้นฐานภาษี 0-50 ลบ. เสียภาษีอัตราร้อยละ 0.02% =  $23,098,000 * 0.02\% = 4,620 \text{ บาท}$

**➔ ดังนั้น นาย ก เสียภาษีจำนวน 4,620 บาท**

\*ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราค่าเสื่อมราคา เป็นอัตราจากกรมธนารักษ์กำหนด



# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## 3. การคำนวณภาษี ประเภทพาณิชย์กรรม

นาย ก เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นจำนวน 1 คูหา สร้างมาแล้ว 5 ปี

ตั้งอยู่บนถนนอธิบดี ใช้เป็นสถานที่ประกอบการค้าขาย ที่ดินมีขนาด

50 ตารางวา ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 62,000 บาท อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น

มีเนื้อที่รวม 240 ตารางเมตร ราคาประเมิน ตร.ม.ละ 8,100 บาท

### วิธีการคำนวณ

คำนวณมูลค่าที่ดิน  $50 * 62,000 \text{ บาท} = 3,100,000 \text{ บาท}$

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง  $240 * 8,100 \text{ บาท} = 1,944,000 \text{ บาท}$

หัก ค่าเสื่อมราคา\* ร้อยละ 5 ต่อปี  $(1,944,000 * 5\% = 97,200)$

คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้างได้  $(1,944,000 - 97,200 = 1,846,800)$

รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  $(3,100,000 + 1,846,800) = 4,946,800 \text{ บาท}$

ดังนั้นฐานภาษี 0-50 ลบ. เสียภาษีอัตราร้อยละ 0.3 %  $= 4,946,800 * 0.03\% = 14,840 \text{ บาท}$

**➔ ดังนั้น นาย ก เสียภาษีจำนวน 14,840 บาท**

\*ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราค่าเสื่อมราคา เป็นอัตราจากกรมธนารักษ์กำหนด



# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## 4. การคำนวณภาษี ประเภทว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์

นาย ก เป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่บนถนนเทศบาล ซึ่งเป็นที่ว่างเปล่า  
ที่ดินมีขนาด 300 ตารางวา ที่ดินมีราคาประเมินตารางวาละ 52,500 บาท

### วิธีการคำนวณ

มูลค่าที่ดิน  $300 * 52,500 = 15,750,000$  บาท

ดังนั้น ต้องเสียภาษี  $(15,750,000 * 0.3\%) = 47,250$  บาท

และปล่อยทิ้งว่างเกิน 3 ปี เสียภาษีเพิ่มอีกร้อยละ 0.3

ดังนั้น ต้องเสียภาษีเพิ่มอีก  $(15,750,000 * 0.3\%) = 47,250$  บาท

**➔ ดังนั้น นาย ก เสียภาษีจำนวน 94,500 บาท**

หมายเหตุ: หากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลา  
ติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราภาษีอีกร้อยละ 0.3 ในทุกสามปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3

\*ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นอัตราจากกรมธนารักษ์กำหนด



ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ในลักษณะหรือประเภทอื่นๆ





# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## การคำนวณภาษี ประเภท ห้องชุด

นาย ก เป็นเจ้าของ ห้องชุด กัลปพฤกษ์ แกรนด์ พาร์ค อุดรธานี

จำนวน 1 ห้อง ชั้น 12 มีขนาดพื้นที่ 50 ตารางเมตร ราคาประเมิน

ตารางเมตรละ 49,000 บาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

## วิธีคำนวณ

$$\text{มูลค่าห้องชุด} = 50 * 49,000 = 2,450,000 \text{ บาท}$$

➔ ดังนั้น นาย ก ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ลบ.

และหากนาย ก เป็นเจ้าของอาคารชุดอีก 1 ห้อง ซึ่งไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน จะต้องเสียภาษีเพิ่มเติม

ดังนี้ (เนื่องจากถือว่าเป็นบ้านหลังอื่น)

## วิธีคำนวณ

$$\text{มูลค่าห้องชุด} = 50 * 49,000 = 2,450,000 \text{ บาท (ฐานภาษี 0-50 ลบ. เสียภาษีอัตราร้อยละ 0.02%)}$$

➔ ดังนั้น นาย ก เสียภาษี =  $2,450,000 * 0.02\% = 490$  บาท



# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณภาษี ประเภทใช้ประโยชน์หลายประเภท

นาย ก เป็นเจ้าของอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนโกลนานุสรณ์  
สร้างมาแล้ว 5 ปี โดยชั้นล่างใช้ประกอบกิจการร้านขายคอมพิวเตอร์  
และชั้น 2 ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินมีขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว

ราคาประเมิน ตร.ว ละ 90,000 บ. ตัวอาคารมีขนาดพื้นที่ชั้นล่าง  
40 ตร.ม และ ชั้น 2 มีพื้นที่ 60 ตร.ม รวม 100 ตร.ม

ราคาประเมิน ตร.ม ละ 8,100 บ. และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

วิธีการคำนวณ (ใช้การคำนวณตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์) ดังนี้

1. ราคาประเมินที่ดิน  $50 * 90,000 = 4,500,000$  บาท

2. ราคาประเมินอาคาร  $100 * 8,100 = 810,000$  บาท

หักค่าเสื่อมราคา  $(810,000 * 5/100) = 40,500$  บาท

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง =  $(4,500,000 + (810,000 - 40,500)) = 5,269,500$  (ต่อ) 9

\*ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราค่าเสื่อมราคา เป็นอัตราจากกรมธนารักษ์กำหนด



# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ

คำนวณสัดส่วนได้  $40/100 * 100 = 40\%$

คำนวณมูลค่าที่ดินและอาคารได้  $5,269,500 * 40\% = 2,107,800$  บ.

ดังนั้น คำนวณค่าภาษีได้  $2,107,800 * 0.3\% = 6,323$  บ.

➔ ดังนั้น นาย ก เสียภาษีจำนวน 6,323 บาท

## ชั้นสองใช้เป็นที่อยู่อาศัย

คำนวณสัดส่วนได้  $60/100 * 100 = 60\%$

คำนวณมูลค่าอาคารได้  $5,269,500 * 60\% = 3,161,700$  บ.

➔ ดังนั้น นาย ก ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท

สรุป นาย ก เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนชั้นล่างที่ใช้ประกอบกิจการ

จำนวน 6,323 บาท



# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณภาษี ประเภทบ้านหลายหลังบนที่ดิน

นาย ก เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ลักษณะเป็นบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ตั้งอยู่บนถนนประชาภิบาล

สร้างมาแล้ว 10 ปี ที่ดินมีขนาดพื้นที่รวม 400 ตร.ว

ราคาประเมินที่ดิน ตร.ว ละ 70,000 บ.

บ้านนาย ก มีขนาดพื้นที่ 80 ตร.ม ราคาประเมิน ตร.ม ละ

8,100 บ. และ นาย ก มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ให้บุตรสร้างบ้านพักอาศัยบนที่ดินตนอีกจำนวน 2 หลัง

โดย

บ้านบุตรคนที่ 1 สร้างมาแล้ว 5 ปี มีขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม และ บุตรคนที่ 1 มีชื่อในทะเบียนบ้าน

บ้านบุตรคนที่ 2 สร้างมาแล้ว 5 ปี มีขนาดพื้นที่ 70 ตร.ม. และ บุตรคนที่ 2 มีชื่อในทะเบียนบ้าน



บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านของนาย ก

# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## วิธีการคำนวณภาษี นาย ก จะต้องเสียภาษี ดังนี้

คำนวณมูลค่าที่ดิน  $400 \text{ ตร.ว} * 70,000 \text{ บาท} = 28,000,000 \text{ บาท}$

คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง  $80 \text{ ตร.ม} * 8,100 \text{ บาท} = 648,000 \text{ บาท}$

หักค่าเสื่อมราคา  $648,000 * 30\% = 194,400 \text{ บาท}$

ดังนั้น คิดเป็นมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง  $(648,000 - 194,400) = 453,600 \text{ บาท}$

คิดเป็นฐานภาษี  $(28,000,000 + 453,600) = 28,453,600 \text{ บาท}$

➔ ดังนั้น นาย ก ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท

หมายเหตุ : บ้านทั้งสามหลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน บิดาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่อในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

# ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## วิธีการคำนวณภาษี บุตรคนที่ 1 ของนาย ก จะต้องเสียภาษี

มูลค่าราคาประเมินตัวบ้าน – ค่าเสื่อมราคา

มูลค่าตัวบ้าน (  $60 * 8,100 = 486,000$  ) หัก ค่าเสื่อมราคา (  $486,000 * 10\% = 48,600$  )

ดังนั้นฐานภาษีเท่ากับ  $486,000 - 48,600 = 437,400$

➔ บุตรคนที่ 1 ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท

## วิธีการคำนวณภาษี บุตรคนที่ 2 ของนาย ก จะต้องเสียภาษี

มูลค่าราคาประเมินตัวบ้าน – ค่าเสื่อมราคา

มูลค่าตัวบ้าน (  $70 * 8,100 = 567,000$  ) หัก ค่าเสื่อมราคา (  $567,000 * 10\% = 56,700$  )

ดังนั้นฐานภาษีเท่ากับ  $567,000 - 56,700 = 510,300$

➔ บุตรคนที่ 2 ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท