



### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

**ที่อยู่อาศัย** = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] × ยกเว้น 50 ล้านบาท\*  
\*ยกเว้น 50 ล้านบาทสำหรับบ้านเดี่ยวหรือทาวน์โฮมที่มีอยู่ก่อนเป็นบ้าน

**พาณิชย์กรรม** = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**เกษตรกรรม\*** = [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] × ยกเว้น 50 ล้านบาท\*  
\*สำหรับปลูกพืชสวนครัว ไม้ยืนต้นอายุไม่เกิน 10 ปี ปลูกพืชไร่ ปลูกยางพารา ปลูกข้าว ปลูกผลไม้ยืนต้นอายุไม่เกิน 10 ปี

**การะภาษีทั้งหมด =** { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม + ภาษีส่วนเกษตรกรรม }

### การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

**Freehold โฉนดรวมสิทธิ์**  
 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)

**การะภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับการยกเว้น 50 ล้านบาท  
 2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีอยู่ในทะเบียนบ้านจะมีการคิดเป็นบ้านหลังอื่น

### การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิตดา บ้านบุตรคนที่ 1 บ้านบุตรคนที่ 2 บ้านบุตรคนที่ 3

ที่ดินบิตดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] × ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] × ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] × ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน] × ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 พลัดสิทธิ์โอนบ้านยกเว้น  
 2. บิดาและบุตรใช้ที่ดินเป็นบ้านพักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแล้วแต่ต่าง

### การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

**ที่อยู่อาศัย** : [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อาศัย + พื้นที่อาคารทั้งหมด] × ยกเว้น 50 ล้านบาท\*  
\*ยกเว้น 50 ล้านบาทสำหรับบ้านเดี่ยวหรือทาวน์โฮมที่มีอยู่ก่อนเป็นบ้าน

**ร้านค้า** : [มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน + สัดส่วนทำการค้า] × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**การะภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

**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 ใช้อาศัย 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 ชั้นบน ใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X ๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

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



# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้  
 องค์การบริหารส่วนตำบลโป่งผา  
 อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย  
 โทร. ๐๕๓-๖๔๖๖๒๗ ต่อ ๑๐๓  
 โทรสาร ๐๕๓-๖๔๖๐๘๕

