

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ ภาษีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ทำการค้า / พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าที่ดิน + สัดส่วนที่อยู่อาศัย) x ยกเว้น 50 ล้านบาท*
*ยกเว้น 50 ล้านบาทสำหรับบ้านเดี่ยว

ภาษีส่วนทำการค้า : อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)
(มูลค่าอาคารส่วนที่ทำการค้า) x สัดส่วนทำการค้า

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

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

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ในขณะยื่นภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท 2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีชื่ออยู่ในขณะยื่นภาษีถือว่าเป็นบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านเดี่ยว เป็นจำนวนบ้านไม่เกิน 1 หลัง (มูลค่า 60 ล้านบาท) ส่วนเกิน 10 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท

บ้านแฝด/ทาวน์โฮม (มูลค่า 20 ล้านบาท) ส่วนเกิน 10 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% ภาระภาษี 2,000 บาท

บ้านหลังอื่น (มูลค่า 60 ล้านบาท) ส่วนเกิน 10 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% ภาระภาษี 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านชุดแรก 1 บ้านชุดแรก 2 บ้านชุดแรก 3

ที่ดินของบิดา

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : (มูลค่าที่ดิน + ยกเว้น 50 ล้านบาท)

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านหลัง 3 หลังมีชื่อเป็นบ้านแรก

การคำนวณภาษี ห้องชุด

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โฉนดสมบูรณ์

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

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

(มูลค่าที่ดิน + มูลค่าอาคารทั้งหมด) x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน 74,000 บาท
- รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท
- สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน 45,000 บาท รวมราคาส่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)
- รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย คำนวณตามสัดส่วน
- ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times \frac{100}{90} = 33\%$
- $7,750,000 \times \frac{33}{100} = 2,557,500 \times 0.3 / 100 = 7,672.50$ บาท
- 2 ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times \frac{100}{90} = 67\%$
- $7,750,000 \times \frac{67}{100} = 5,192,500$ (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

โดย
 งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง
 องค์การบริหารส่วนตำบลหัวฝาย
 อำเภอสูงเม่น จังหวัดแพร่
 โทร 054 660656 ต่อ 18,14