



ตัวอย่างที่ 11 นายเชาว์ อยู่เย็น เลขบัตรประจำตัว

ประชาชน 3460600785120 อาศัยอยู่บ้านเลขที่ 213 หมู่ที่ 2 ตำบลวัง  
วน อำเภอกันตัง จังหวัดตรัง เป็นเจ้าของที่ดิน น.ส.3 ก. 3 แปลง ดังนี้

แปลงที่ 1 เนื้อที่ดิน 3 งาน ราคาประเมินที่ดิน 1,000 บาท/ตร.ว. โฉนดที่ดิน  
เลขที่ 544 เลขที่ดิน 122 หน้าสำรวจ 534 ระบุว่าที่ดิน 4935110246 บน  
ที่ดินดังกล่าว มีบ้านหลังหลัก บ้านตึก 1 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 200 ตร.  
ม. อายุ 10 ปี ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 7,200 บาท/ตร.ม.

แปลงที่ 2 เนื้อที่ดิน 2 งาน 50 ตร.ว. ราคาประเมินที่ดิน 1,000 บาท/  
ตร.ว. โฉนดที่ดินเลขที่ 545 เลขที่ดิน 123 หน้าสำรวจ 536 ระบุว่า  
ที่ดิน 4935110246 บนที่ดินดังกล่าว เป็นโรงจอดรถ ตึก 1 ชั้น  
พื้นที่ 100 ตร.ม. อายุ 10 ปี ราคาประเมิน ตร.ม.ละ 2,700 บาท

แปลงที่ 3 เนื้อที่ดิน 1 งาน ราคาประเมินที่ดิน 1,000 บาท/ตร.ว. โฉนด  
ที่ดินเลขที่ 546 เลขที่ดิน 124 หน้าสำรวจ 537 ระบุว่า  
ที่ดิน 4935110246 บนที่ดินดังกล่าว เป็นสวนหย่อม

แนวคิดการคำนวณภาษี

- กรณีนี้ที่ดิน 3 แปลง มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน จึงถือว่าเป็นการใช้  
ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย แต่เนื่องจากที่ดินเป็น น.ส.3 ก. ตัวที่ดินเก็บตั้งแต่  
มูลค่าบาทแรก

1. คำนวณมูลค่าของที่ดินแปลงที่ 1 จำนวน 3 งาน คิดอัตราอยู่อาศัย ไม่  
เกิน 50 ล้านบาท 0.03%

=  $3 \times 100 = 300 \times 1,000 = 300,000$  บาท

=  $300,000 \times 0.03\% = 60$  บาท

2. คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างบ้านหลังหลัก พื้นที่ 200 ตร.

$$ม. = 200 \times 7,200 = 1,440,000 \text{ บาท}$$

ปลูกสร้างมาแล้ว 10 ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ 10 คิดมูลค่าที่เหลือเพียง 90%

$$= 1,440,000 \times 90\% = 1,296,000 \text{ บาท}$$

(ได้รับการยกเว้นภาษีสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย 10 ล้านบาท ที่ดินที่ไม่ใช่โฉนด)

3. คำนวณมูลค่าของที่ดินแปลงที่ 2 จำนวน 2 งาน 50 ตร.ว.

$$= 2 \times 100 = 200 + 50 = 250 \times 1,000 = 250,000 \text{ บาท}$$

4. คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างโรงจอดรถ พื้นที่ 100 ตร.

$$ม. = 100 \times 2,700 = 270,000 \text{ บาท}$$

ปลูกสร้างมาแล้ว 10 ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ 10 คิดมูลค่าที่เหลือเพียง 90%

$$= 270,000 \times 90\% = 243,000 \text{ บาท}$$

คิดอัตราอยู่อาศัย ไม่เกิน 50 ล้านบาท 0.02%

รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโรงจอด

$$รถ = 250,000 + 243,000 = 493,000 \times 0.02\% = 98.60 \text{ บาท}$$

5. คำนวณมูลค่าของที่ดินแปลงที่ 3 จำนวน 1 งาน ไม่ใช่การเกษตร คิด

อัตราอยู่อาศัย ไม่เกิน 50 ล้านบาท 0.02%

$$= 1 \times 100 = 100 \times 1,000 = 100,000 \text{ บาท}$$

$$= 100,000 \times 0.02\% = 20 \text{ บาท}$$

สรุป นายเชาว์ อยู่เย็น มีภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูก

สร้าง จำนวน  $60 + 98.60 + 20 = 178.60$  บาท

คำแนะนำ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตร บุคคล  
ธรรมดา

- คำนวณมูลค่าฐานภาษีรายแปลง
- นำมูลค่าทุกแปลงมารวมเป็นฐานภาษี
- หักมูลค่า 50 ล้านบาทแรก โดยหักจากแปลงที่มีราคาสูงสุดตามลำดับ
- คำนวณแยกรายแปลง แปลงใดมีพื้นที่ติดต่อกันให้นำมูลค่าฐานภาษีมา  
รวมกันเพื่อคำนวณภาษี

คำแนะนำ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทำการค้า

1. คำนวณมูลค่าฐานภาษีของที่ดิน
2. คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการหักค่าเสื่อม
3. นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี
4. นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้แล้ว มาคำนวณพื้นที่ตามอัตราสัดส่วน และคำนวณ  
ภาษีตามอัตราภาษีที่กำหนด

คำแนะนำ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อาศัย

1. คำนวณมูลค่าฐานภาษีของที่ดิน
2. คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการหักค่าเสื่อม
3. นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี
4. นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้แล้ว มาหักฐานมูลค่าภาษีที่ได้ยกเว้นตาม  
เกณฑ์ ดังนี้

4.1 กรณีบ้านหลังแรก จะต้องมิเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของตัวเอง บ้านเป็น  
ของตัวเอง

และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ให้ยกเว้นมูลค่าฐาน  
ภาษี 50 ล้านบาท

ส่วนที่เกินคิดในอัตรา ร้อยละ 0.10

4.2 กรณีบ้านหลังแรก มีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของคนอื่น บ้านเป็นของตนเอง

และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

ส่วนที่เกินให้คิดอัตราร้อยละ 0.02

4.3 กรณีบ้านหลังอื่น ๆ หมายถึงไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่เป็นเจ้าของบ้าน ไม่มีการ

ยกเว้นฐานภาษีให้คิดในอัตราร้อยละ 0.02

คำแนะนำ สำหรับห้องชุด

1. คำนวณหามูลค่าของห้องชุด โดยนำจำนวนเนื้อที่ห้องชุดไปคูณกับราคาประเมินของห้องชุด (ไม่ต้องหักค่าเสื่อมของห้องชุด) มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

2. นำมูลค่าฐานภาษีไปหักฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น กรณีบ้านหลังแรก จะต้อง มีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของตนเอง บ้านเป็นของตนเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดในอัตรา ร้อยละ 0.10

อัตรากำหนดที่ดินต้องเสียภาษีในอัตราที่กำหนดเป็นที่ดินประเภทกรังว่างเปล่า คิดตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ได้แก่

มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3%

มูลค่าเกิน 50-200 ล้านบาท 0.4%

มูลค่าเกิน 200-1,000 ล้านบาท 0.5%

มูลค่าเกิน 1,000-5,000 ล้านบาท 0.6%

และเกิน 5,000 ล้านบาทขึ้นไป 0.7%

และเสียเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 3%

คำแนะนำ ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ให้สำรวจสิ่งปลูกสร้างตามข้อเท็จจริงเพื่อ  
ปรับเข้ากับประเภทสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่ง  
ปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ เช่น ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแถว (ทาวน์  
เฮ้าส์) ห้องแถว คลังสินค้า เป็นต้น