

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.)
ซึ่งอนุกรรมการประจำจังหวัด..... ได้กำหนดไว้
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว
วันที่เดือน.....ปี.....
จังหวัด.....

| รหัส | ประเภทสิ่งปลูกสร้าง | ราคาต่อตารางเมตร | หมายเหตุ |
|------|--|------------------|----------|
| 100 | ประเภทบ้านเดี่ยว | x,xxx | |
| 200 | ประเภทบ้านแถว(ทาวน์เฮ้าส์) | x,xxx | |
| 300 | ประเภทห้องแถว | x,xxx | |
| 400 | ประเภทตึกแถว | x,xxx | |
| 500 | ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ | | |
| | 501 คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร | x,xxx | |
| | 502 คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตร ขึ้นไป | x,xxx | |

| | | | |
|--|--|-------|------------------------------|
| | 504 โรงจอดรถ | x,xxx | |
| | 505 สถานศึกษา | x,xxx | |
| | 506/1 โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น | x,xxx | |
| | 506/2 โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป | x,xxx | |
| | 507 โรงมหรสพ | x,xxx | |
| | 508 สถานพยาบาล | x,xxx | |
| | 509/1 สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น | x,xxx | |
| | 509/2 สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป | x,xxx | |
| | 510 กัฏาคาร | x,xxx | |
| | 511/1 ห้างสรรพสินค้า | x,xxx | |
| | 511/2 อาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีก ค้าส่ง | x,xxx | |
| | 512 สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง | x,xxx | พื้นที่อาคารและบริเวณหัวจ่าย |
| | 513 โรงงาน | x,xxx | |
| | 514 ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร | x,xxx | พื้นที่ของแต่ละอาคาร |
| | 515 ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป | x,xxx | พื้นที่ของแต่ละอาคาร |
| | 516 อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ | x,xxx | |

| รหัส | ประเภทสิ่งปลูกสร้าง | ราคาต่อตารางเมตร | หมายเหตุ |
|------|---|------------------|------------------------------------|
| | 518 โรงงานซ่อมรถยนต์ | x,xxx | |
| | 519 อาคารจอดรถ | x,xxx | |
| | 520/1 อาคารพักอาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น | x,xxx | |
| | 520/2 อาคารพักอาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป | x,xxx | |
| | 522 อาคารพาณิชย์ ประเภท <u>โชว์รูม</u> รถยนต์ | x,xxx | พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ |
| | 523 ห้องน้ำรวม | x,xxx | |
| | 524 สระว่ายน้ำ | x,xxx | |
| | 525 ลานกีฬาอเนกประสงค์ | x,xxx | |
| | 526 ลานคอนกรีต | x,xxx | |
| | 527 ท่าเทียบเรือ | x,xxx | |
| | 528 โรงเลี้ยงสัตว์ | x,xxx | |
| | 529 <u>รั้ว</u> คอนกรีต | x,xxx | รวมประตู |
| | 530 <u>รั้ว</u> ลวดดัก | x,xxx | รวมประตู |
| | 531 ป้ายโฆษณา | x,xxx | พื้นที่โครงสร้างส่วนที่ติดตั้งป้าย |

การหักค่าเสื่อมสภาพของสิ่งปลูกสร้าง

| ประเภท | ค่าเสื่อมสภาพ (ร้อยละ) |
|-------------|--|
| ตึก | ปีที่ 1-10 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 ต่อปี ปีที่ 11-42 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 43 เป็นต้นไป ร้อยละ 76 ตลอดอายุใช้งาน |
| ตึกครึ่งไม้ | ปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 6-15 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4 ต่อปี ปีที่ 16-21 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 22 เป็นต้นไป ร้อยละ 85 ตลอดอายุใช้งาน |
| ไม้ | ปีที่ 1-5 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3 ต่อปี ปีที่ 6-15 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 16-18 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7 ต่อปี ปีที่ 19 เป็นต้นไป ร้อยละ 93 ตลอดอายุใช้งาน |

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้าง

| อายุสิ่งปลูกสร้าง (ปี) | ๑ | ๒ | ๓ | ๔ | ๕ | ๖ | ๗ | ๘ | ๙ | ๑๐ | ๑๑ | ๑๒ | ๑๓ | ๑๔ | ๑๕ | ๑๖ | ๑๗ | ๑๘ | ๑๙ | ๒๐ | ๒๑ | ๒๒ | ๒๓ | ๒๔ | ๒๕ | ๒๖ | ๒๗ | ๒๘ | ๒๙ | ๓๐ | ๓๑ | ๓๒ | ๓๓ | ๓๔ | ๓๕ | ๓๖ | ๓๗ | ๓๘ | ๓๙ | ๔๐ | ๔๑ | ๔๒ | ๔๓ | ๔๔ | ๔๕ | ๔๖ | ๔๗ | ๔๘ | | | | |
|--------------------------------|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|------------------------|----|----|------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|---------------------|----|----|----|----|----|--|--|--|--|
| ประเภทตึก หักร้อยละ | ๑ | ๒ | ๓ | ๔ | ๕ | ๖ | ๗ | ๘ | ๙ | ๑๐ | ๑๒ | ๑๔ | ๑๖ | ๑๘ | ๒๐ | ๒๒ | ๒๔ | ๒๖ | ๒๘ | ๓๐ | ๓๒ | ๓๔ | ๓๖ | ๓๘ | ๔๐ | ๔๒ | ๔๔ | ๔๖ | ๔๘ | ๕๐ | ๕๒ | ๕๔ | ๕๖ | ๖๐ | ๖๒ | ๖๔ | ๖๖ | ๖๘ | ๗๐ | ๗๒ | ๗๔ | ๗๖ | % ตลอดอายุการใช้งาน | | | | | | | | | |
| ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ | ๒ | ๔ | ๖ | ๘ | ๑๐ | ๑๔ | ๑๘ | ๒๒ | ๒๖ | ๓๐ | ๓๔ | ๓๘ | ๔๒ | ๔๖ | ๕๐ | ๕๕ | ๖๐ | ๖๕ | ๗๐ | ๗๕ | ๘๐ | ๘๕ % ตลอดอายุการใช้งาน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ประเภทไม้ หักร้อยละ | ๓ | ๖ | ๙ | ๑๒ | ๑๕ | ๒๐ | ๒๕ | ๓๐ | ๓๕ | ๔๐ | ๔๕ | ๕๐ | ๕๕ | ๖๐ | ๖๕ | ๗๒ | ๗๙ | ๘๖ | ๙๓ % ตลอดอายุการใช้งาน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

หมายเหตุ : การนับจำนวนปีให้เริ่มนับจากวัน เดือน ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจนถึงปีภาษี โดยดูจากวันกำหนดเลขที่บ้านในทะเบียนบ้าน, ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ หรือหนังสือรับรองอายุอาคารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้จำนวนตามปีปฏิทินเป็นปีๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี



บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| ที่ | ประเภทที่ดิน | เลขที่ | ลักษณะการทำประโยชน์ | ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน | | | | | ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง | | | | | | | รวมราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | หักมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | คงเหลือทุนทรัพย์ที่ต้องเสียภาษี | อัตราภาษี |
|-----|--------------|--------|---------------------|-------------------------------|----------------|----------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------|---------|--|----------|---|---------------------------------|---------------------------------|-----------|
| | | | | จำนวนเนื้อที่ดิน | จำนวนเป็นตร.ว. | ราคาประเมินต่อ ตร.ว. (บาท) | รวมราคาประเมินของที่ดิน (บาท) | ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง (ตามบัญชีกรมธนารักษ์) | ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.) | ราคาประเมินต่อ ตร.ม. (บาท) | รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท) | ค่าเสื่อม | | ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (บาท) | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | อายุ | คิดเป็น | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | โรงเรือน | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

- หมายเหตุ ลักษณะการทำประโยชน์
- ๑ ประกอบเกษตรกรรม
 - ๒ อยู่อาศัย
 - ๓ อื่นๆ
 - ๔ ทั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ



3. การคำนวณ และการประเมินภาษี



การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวมีที่ดิน
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 30 ล้านบาท
ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท

เขต อปท. ก



เสียภาษีให้แก่
อปท. ก
1,000 บาท

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท
ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท
ที่ดินแปลงอื่น ๆ 15 ล้านบาท

เขต อปท. ข



เสียภาษีให้แก่
อปท. ข
1,000 บาท

สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว
เท่ากับ 2,000 บาท



การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



ตัวอย่างการคำนวณ (กรณีที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย)

นาย ก. ที่ดิน 100 ตารางวา ตารางวาละ 30,000 บาท มีบ้านไม้ 1 ชั้น ขนาดพื้นที่ 80 ตารางเมตร อายุ 10 ปี ตารางเมตรละ 600 บาท

1. คำนวณที่ดิน = $100 \times 30,000 = 3,000,000$ บาท

2. คำนวณสิ่งปลูกสร้าง (บ้าน) = $80 \times 600 = 48,000$ บาท

หักค่าเสื่อมร้อยละ 40 ต่อปี $48,000 - 19,200 = 28,800$ บาท

3. ที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง $3,000,000 + 28,800 = 3,028,800$ บาท

นาย ก. ได้รับการยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท

ตัวอย่างการคำนวณ (กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบุคคลอื่น)

- นาย ก. มีที่ดิน 100 ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ 30,000 ให้ลูกปลูกบ้านพักอาศัย 1 หลังเต็มพื้นที่ บ้านไม้ 1 ชั้น พื้นที่ 80 ตารางเมตร ปลูกสร้างมาแล้ว 10 ปี ตารางเมตรละ 600 บาท มีชื่อในทะเบียนบ้าน

-นาย ก. (ที่ดิน)

$$100 \times 30,000 = 3,000,000 \times 0.02\% = 600 \text{ บาท}$$

-ลูก (บ้าน) $80 \times 600 = 48,000$ หักค่าเสื่อมร้อยละ 40

$$48,000 - 19,200 = 28,800 \text{ (ไม่เกิน 10 ล้านบาท ยกเว้น)}$$

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



บ้านบิตา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิตา

- บิตา :    ยกเว้น 50 ล้านบาท
- บุตรคนที่ 1 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท
- บุตรคนที่ 2 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท
- บุตรคนที่ 3 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

- หมายเหตุ :
1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
 2. บิตาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี ห้องชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ *กรณีห้องชุด*

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด ➡ ยกเว้น 50 ล้านบาท] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน ➕ มูลค่าอาคารทั้งหมด] ❌ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีหองชุด 2 หองที่เจ้าหองเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าหองชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าหองชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ :

1. หองชุดที่เจ้าหองมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. หองชุดที่เจ้าหองไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

: ให้ อปท. จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้างตามประเภทการใช้ประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่
รมว.กค. และ รมว.มท.ประกาศกำหนด



การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่อยู่อาศัย

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



เกษตรกรรม*

*เข้าหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายลำดับรอง

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*กรณีบุคคลธรรมดา
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 งาน

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ภาระภาษีทั้งหมด = {
ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
+
ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม
+
ภาษีส่วนเกษตรกรรม
}

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนที่อยู่อาศัย)



ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนทำการค้า)



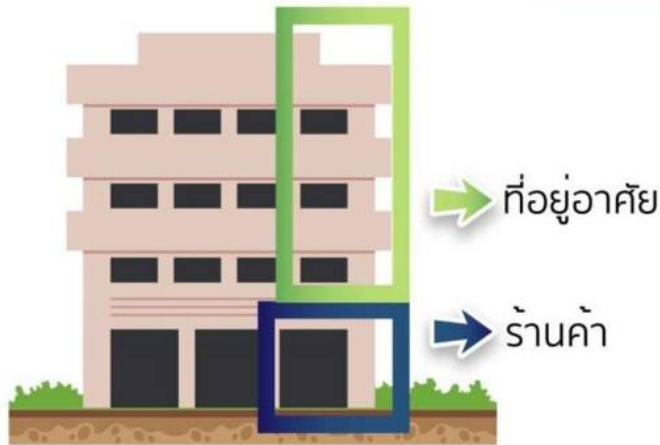
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ :

1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
× อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

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

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณตามสัดส่วน

ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมินต่อ ตร.ว. 74,000 บ.

สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมินต่อ ตร.ม. 45,000 บ.

1.ราคาประเมินที่ดิน = $50 \times 74000 = 3,700,000$ บาท

2.ราคาสิ่งปลูกสร้าง = $90 \times 45000 = 4,050,000$ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท

คำนวณตามสัดส่วน

○ ชั้นล่างประกอบกิจการ ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. = $30 \times 100/90 = 33\%$

= $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100 = 7,672.50$ บาท

○ 2 ชั้นบนใช้อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. = $60 \times 100/90 = 67\%$

= $7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$ (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)