

4 ข้อควรรู้ก่อนทำการลดหย่อนภาษีซื้อบ้านหลังแรก

นำเสนอเมื่อ : 6 พ.ค. 2568

ซื้อบ้านอย่าลืมสิทธิลดหย่อนภาษี! 4 ข้อควรรู้เกี่ยวกับภาษีบ้านหลังแรก
ที่จะช่วยให้คุณประหยัดภาษีและช่วยให้คุณได้ประโยชน์สูงสุด



การตัดสินใจซื้อบ้านนอกจากเรื่องงบประมาณและทำเลแล้ว
อีกเรื่องสำคัญที่ไม่ควรมองข้ามคือสิทธิประโยชน์ทางภาษี
โดยเฉพาะเรื่องภาษีบ้านหลังแรกที่รัฐบาลมีนโยบายช่วยเหลือประชาชนให้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย
มาทำความเข้าใจเรื่องการลดหย่อนภาษีเมื่อซื้อบ้านและเงื่อนไขสำคัญที่ต้องรู้ก่อนนำไปใช้ประโยชน์

การลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกคืออะไร

การลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกคือสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่รัฐบาลมอบ

ให้ประชาชนที่ซื้อบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
โดยสามารถนำดอกเบี้ยจากการกู้ซื้อบ้าน (ไม่รวมเงินต้น)
มาใช้ลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ตามจำนวนที่จ่ายจริง
แต่ไม่เกินปีละ 100,000 บาท
ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กรมสรรพากรกำหนด

4 ข้อควรรู้ก่อนลดหย่อนภาษีซื้อบ้าน



ก่อนจะใช้สิทธิลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรก
คุณควรทำความเข้าใจกับเงื่อนไขและรายละเอียดสำคัญทั้ง 4 ข้อนี้
เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีได้อย่างถูกต้อง
และได้รับประโยชน์สูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด
ไม่เสียโอกาสในการประหยัดภาษี
หรือประสบปัญหาเมื่อถูกตรวจสอบจากกรมสรรพากรในภายหลัง

1. ลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกได้สูงสุด 100,000 บาท

สิทธิในการลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกมีวงเงินสูงสุดไม่เกิน 100,000 บาทต่อปีภาษี โดยคุณสามารถนำดอกเบี้ยยที่จ่ายจริงมาหักลดหย่อนได้ตามจำนวนจริง หากจ่ายดอกเบี้ยน้อยกว่า 100,000 บาท เช่น จ่ายดอกเบี้ยปีละ 75,000 บาท ก็สามารถลดหย่อนได้เต็มจำนวน 75,000 บาท แต่หากจ่ายดอกเบี้ยเกิน 100,000 บาท เช่น 120,000 บาทต่อปี จะสามารถนำมาหักลดหย่อนได้เพียง 100,000 บาท ตามเพดานที่กฎหมายกำหนดไว้

2. กู้รวมซื้อบ้านลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกได้ด้วย

กรณีกู้รวมกันซื้อบ้าน ทั้งผู้กู้หลักและผู้กู้รวมมีสิทธิลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกได้ทั้งคู่ แต่ต้องแบ่งสัดส่วนการลดหย่อนให้รวมกันไม่เกิน 100,000 บาทต่อปี เช่น หากมีการจ่ายดอกเบี้ยรวม 120,000 บาทต่อปี ผู้กู้หลักและผู้กู้รวมอาจตกลงแบ่งสัดส่วนใช้สิทธิลดหย่อนคนละ 50,000 บาท หรืออาจตกลงในสัดส่วนอื่นตามที่เห็นเหมาะสม แต่รวมแล้วต้องไม่เกิน 100,000 บาท

3. มีบ้านหลายหลังก็ใช้ลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกได้

หลายคนเข้าใจผิดว่า ภาษีบ้านหลังแรกจะใช้ได้เฉพาะบ้านหลังแรกที่คุณซื้อเท่านั้น แต่ความจริงแล้ว แม้คุณจะมีบ้านหลายหลัง ก็สามารถนำดอกเบี้ยยจากการกู้ซื้อบ้านทุกหลังมารวมกันเพื่อลดหย่อนภาษีได้ โดยมีเพดานรวมกันไม่เกิน 100,000 บาทต่อปี เช่น มีบ้าน 2 หลัง จ่ายดอกเบี้ยหลังแรก 60,000 บาท และหลังที่สอง 80,000 บาท รวมเป็น 140,000 บาท สามารถนำมาลดหย่อนได้สูงสุด 100,000 บาท

4.

ดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับซื้อบ้านต้องมาจากแหล่งที่ถูกต้องตามกฎหมาย

เงื่อนไขสำคัญอีกข้อของการลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกคือ

เงินกู้ที่นำมาซื้อบ้านต้องมาจากแหล่งที่ถูกต้องกฎหมายและเป็นที่ยอมรับโดยกรมสรรพากร เช่น ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารของรัฐ สหกรณ์ออมทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต หรือกองทุนสวัสดิการของหน่วยงาน หากกู้จากแหล่งเงินกู้นอกระบบหรือจากบุคคลทั่วไป จะไม่สามารถนำดอกเบี้ยมาใช้สิทธิลดหย่อนภาษีได้ ต้องมีหลักฐานการกู้และการผ่อนชำระอย่างชัดเจน

สรุปข้อควรรู้ก่อนทำการลดหย่อนภาษีซื้อบ้านหลังแรก



การใช้สิทธิลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกเป็นประโยชน์อย่างมากสำหรับผู้ซื้อบ้าน ช่วยให้ประหยัดภาษีได้สูงสุดถึงปีละ 100,000 บาท หากต้องการขอสินเชื่อบ้านที่ดอกเบี้ยต่ำและได้รับคำแนะนำเรื่องการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) พร้อมให้คำปรึกษาและบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมและเงื่อนไขที่เอื้อต่อการเป็นเจ้าของบ้าน

สอดคล้องกับพันธกิจ "ทำให้คนไทยมีบ้าน" ติดต่อ ธอส.
ได้ที่สาขาใกล้บ้านคุณ

สนใจขอสินเชื่อบ้าน ธอส. ได้ผ่านช่องทางบริการดังนี้

- ยื่นขอสินเชื่อบ้านด้วยตนเองผ่าน GHB ALL GEN :
<https://bit.ly/42bftBa>
 - ให้เจ้าหน้าที่ของธนาคารติดต่อกลับเพื่อแนะนำสินเชื่อบ้าน :
<https://bit.ly/3ZfPKXv>
 - แชนแนลสอบถามปรึกษาสินเชื่อบ้าน : m.me/GHBank
- สามารถศึกษาผลิตภัณฑ์เพิ่มเติมได้ที่ www.ghbank.co.th