



1. ภาษี

สรุปภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2563 เก็บเท่าไร มีวิธีคำนวณยังไง !

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกาศใช้แล้ว เริ่มปี 2563 รู้กันหรือยัง ว่าที่ดินแต่ละประเภทต้องเสียภาษีเท่าไร มีวิธีคำนวณยังไง

ยึดเยื่อกันมาพักใหญ่สำหรับการผลักดัน "ภาษีที่ดิน" ในที่สุดวันที่ 12 มีนาคม 2562 เว็บไซต์ราชกิจจานุเบกษา ได้ประกาศให้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 บังคับใช้ เป็นกฎหมายแล้ว แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ถูกยกเลิกไป โดยจะเริ่มมีผลจัดเก็บภาษี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ดังนั้น กระทบต่อทุกคน จึงได้สรุปสาระสำคัญของกฎหมายนี้ มาให้ดูกันว่ามียาละเอียดอย่างไรบ้าง แล้วเราเข้าข่ายต้องเสียภาษีที่ดินด้วยหรือไม่

ใครต้องเสียภาษีที่ดิน

- เจ้าของที่ดิน / เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

ที่ดินแต่ละประเภท เสียภาษีเท่าไร

อัตราการเก็บภาษีที่ดินใหม่ จะแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, อื่น ๆ (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม) และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าราคาประเมิน ดังนี้

1. เกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด 0.15%

สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

ทั้งนี้

คำว่าที่ดินเพื่อการเกษตรจะต้องปลูกต้นไม้ตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนดด้วย เช่น หากปลูกกล้วยต้องไม่ต่ำกว่า 200 ต้น/ไร่ ถ้าปลูกน้อยกว่าที่กำหนดไว้จะคิดภาษีที่ดินที่เหลือ อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์และรายละเอียดต่าง ๆ จะได้รับทราบในเร็ว ๆ นี้

อัตราภาษีที่กำหนดตามกฎหมาย

- มูลค่า 0-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.01% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 100 บาท)
- มูลค่าเกิน 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 300 บาท)
- มูลค่าเกิน 100-500 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 500 บาท)
- มูลค่า เกิน 500-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.07% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 700 บาท)
- มูลค่า 1,000 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 1,000 บาท)

* กรณีเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำการเกษตร ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรกที่กฎหมายบังคับใช้

* ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนั้นเมื่อหักค่ายกเว้นแล้วจะได้อัตราภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรสำหรับบุคคลธรรมดา ดังนี้

อัตราภาษีปี 2563-2565

บุคคลธรรมดาที่ทำการเกษตร ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน

อัตราภาษีปี 2566 เป็นต้นไป

- บุคคลธรรมดาที่ทำการเกษตร มีที่ดินมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ได้รับการยกเว้นภาษี
- กรณีที่ดินมีมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท เก็บภาษีส่วนเกิน สูงสุดไม่เกิน 0.15%

เท่ากับว่า หากเรา (บุคคลธรรมดา) มีที่ดินทำการเกษตรที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ก็ไม่ต้องเสียภาษี แต่หากเป็นนิติบุคคลยังต้องเสียภาษี ไม่ได้รับการยกเว้นใด ๆ

2. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด 0.3%

สำหรับคำจำกัดความของที่อยู่อาศัยนั้น ล่าสุดเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2562
กระทรวงการคลังชี้แจงว่า ต้องเป็นกรณีดังต่อไปนี้

1. เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย เช่น
ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเอง ให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย
หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ให้เสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัย

2. ให้ครอบคลุมถึงช่วงเวลาระหว่างการก่อสร้าง
หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยด้วย เช่น
บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการตกแต่ง เป็นต้น

3. ไม่รวมถึงโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
หรือสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

**กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน (บ้าน + ที่ดิน)**

อัตรารายได้ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

- มูลค่าไม่ถึง 25 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ 300 บาท)
- มูลค่า 25-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ 500 บาท)
- มูลค่า 50 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ 1,000 บาท)

* ในปี 2563-2564 กรณีบ้านหลังหลักที่เป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน
(เจ้าของบ้านอาศัยอยู่เอง) และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น
จะได้รับการยกเว้นภาษี 50 ล้านบาทแรก เท่ากับว่า
หากเราเป็นมีบ้านพร้อมที่ดินที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทก็ไม่ต้องเสียภาษี
ดังนั้นเมื่อหักค่ายกเว้นแล้วจะต้องเสียภาษีดังนี้

อัตรารายได้ปี 2563-2564

- มูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี
- มูลค่า 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (ล้านบาทละ 300 บาท)
- มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (ล้านบาทละ 500 บาท)
- มูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10% (ล้านบาทละ 1,000 บาท)

**กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง
และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน**

อัตราภาษีที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

- มูลค่าไม่ถึง 40 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 200 บาท)
- มูลค่า 40-65 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 300 บาท)
- มูลค่า 65-90 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 500 บาท)
- มูลค่า 90 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ 1,000 บาท)

* ในปี 2563-2564 กรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดี่ยว (บ้านเจ้าของอยู่เองบนที่ดินเช่า) และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น จะได้รับการยกเว้นภาษี 10 ล้านบาทแรก แสดงว่าถ้าเรามีบ้านปลูกสร้างอยู่บนที่ดินเช่า มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน จะไม่ต้องเสียภาษี

ดังนั้นเมื่อหักจ่ายยกเว้นแล้วจะต้องเสียภาษีดังนี้**อัตราภาษีปี 2563-2564**

- มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องเสียภาษี
- มูลค่า 10-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02% (ล้านละ 200 บาท)
- มูลค่า 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (ล้านละ 300 บาท)
- มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (ล้านละ 500 บาท)
- มูลค่า 100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)

กรณีบ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป**อัตราภาษีปี 2563-2564**

- มูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02% (ล้านละ 200 บาท)
- มูลค่า 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03% (ล้านละ 300 บาท)
- มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05% (ล้านละ 500 บาท)
- มูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

3. กลุ่มอื่น ๆ (พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม) เพดานภาษีสูงสุด 1.2%

หมายถึงที่ดินอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรและการอยู่อาศัย เช่น เป็นที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์ อย่างโรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน

อัตราภาษีปี 2563-2564

- มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)
- มูลค่า 50-200 ล้านบาท อัตราภาษี 0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)

- มูลค่า 200-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)
- มูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)
- มูลค่า 5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)

**สำหรับบ้านปล่อยเช่า คอนโดปล่อยเช่าเพื่อการอยู่อาศัย
กระทรวงการคลังให้จัดเก็บภาษีในอัตราภาษีที่อยู่อาศัย ทั้งนี้
รอดิตตามรายละเอียดที่ชัดเจนจากกระทรวงการคลังอีกครั้ง**

4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ เพดานภาษีสูงสุด 1.2%
แต่จะเพิ่มเพดานเป็น 3% เมื่อปล่อยรกร้างว่างเปล่า ติดต่อกัน 3 ปี

หมายถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร
หรือถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า

- มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)
- มูลค่า 50-200 ล้านบาท อัตราภาษี 0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)
- มูลค่า 200-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)
- มูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)
- มูลค่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)

นอกจากนี้ หากปล่อยรกร้าง เป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก
0.3% ในปีที่ 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก ๆ 3 ปี
หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3%

**ทั้งนี้ อัตราการเก็บภาษีตามมูลค่าแบบขั้นบันไดดังกล่าว จะบังคับใช้ใน 2
ปีแรก (2563-2564) ส่วนปีต่อไปจะพิจารณาเก็บตามอัตราเพดานสูงสุดอีกที**

ที่ดินประเภทไหน ได้ลดภาษีบ้าง ?

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562

คณะรัฐมนตรีอนุมัติร่างพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เพื่อช่วยลดภาระการเสียภาษีที่ดินในบางกรณี ได้แก่

ลดภาษี 50% ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย สำหรับกรณีดังนี้

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาได้มาจากมรดกโดยใช่เป็นถือ
อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
และต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นก่อนวันที่ 13
มีนาคม 2562
- ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงผลิตไฟฟ้ารวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ประโยชน์
เกี่ยวกับการผลิตไฟฟ้า

ลดภาษี 90% ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย สำหรับกรณีดังนี้

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงิน
สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น สถาบันการเงินประชาชน

บริษัท บริหารสินทรัพย์ เป็นเวลาไม่เกิน 5 ปี

นับจากวันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของหน่วยงาน

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัยหรืออุตสาหกรรม เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุด เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตก่อสร้าง
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการโรงเรียนเอกชน สถาบันอุดมศึกษา
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานบริการประชาชนทั่วไป เช่น ลานเล่นกีฬา สวนสัตว์ สวนสนุกที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย

วิธีคำนวณภาษีที่ดิน

การคิดภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชีประเมินราคาทุก 4 ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายออกเป็น ดังนี้

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา)

ทำให้สามารถสรุปอัตราภาษีที่ต้องจ่ายของที่ดินแต่ละประเภทออกมาเป็นตารางได้ ดังนี้

1. เกษตรกรรม

กรณีบุคคลธรรมดา

- ปี 2563-2565 หากมีที่ดินเพื่อทำการเกษตร จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีใด ๆ
- ปี 2566 เป็นต้นไป จะได้รับยกเว้นภาษีเฉพาะที่ดิน 50 ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หลังจากนั้นอาจเก็บภาษีตามชั้นบันได หรือตามอัตราภาษีสูงสุด แต่ต้องไม่เกิน 0.15%

กรณีนิติบุคคล เสียภาษีตามอัตราปกติ คือ

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2565		
ที่ดินเกษตรกรรม ของนิติบุคคล		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.01% (ล้านละ 100 บาท)	ไม่เกิน 7,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 30,000 บาท
100-500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 250,000 บาท
500-1,000 ล้านบาท	0.07% (ล้านละ 700 บาท)	ไม่เกิน 700,000 บาท
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	1 ล้านบาทขึ้นไป

* บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของที่ดินเกษตรกรรม ไม่ต้องจ่ายภาษีในปี 2563-2565

2. ที่พักอาศัย

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
บ้านหลังหลัก และเป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	ไม่ต้องเสียภาษี	-
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

กรณีทรัพย์สินมีมูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาทจะได้รับการยกเว้นภาษีไปเลย แต่หากมีส่วนเกินให้นำส่วนเกินมาคิดภาษี เช่น

- นายบี มีบ้านพร้อมที่ดินมูลค่า 75 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ส่วน 50 ล้านบาทแรกได้ยกเว้นภาษี ส่วนที่เหลืออีก 25 ล้านบาท นำมาคำนวณภาษี 0.03% เท่ากับต้องเสียภาษี 7,500 บาท

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
บ้านหลังหลัก มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ไม่ต้องเสียภาษี	-
10-50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)	ไม่เกิน 10,000 บาท
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

กรณีมีบ้านบนที่ดินเช่า หรือปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น จะได้รับการยกเว้นภาษีเฉพาะ 10 ล้านบาทแรก หากมีส่วนเกินก็ให้นำมาคำนวณ เช่น

- มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า 10 ล้านบาทพอดี และมีชื่อในทะเบียนบ้าน เท่ากับไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า 30 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ดังนั้น 10 ล้านบาทแรกได้รับการยกเว้น ส่วนที่เหลือ 20 ล้านบาท จะนำมาคิดภาษีที่ 0.02% เท่ากับต้องเสียภาษี 4,000 บาท

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
กรณีเป็นบ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไป		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)	ไม่เกิน 10,000 บาท
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

กรณีมีบ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไป จะถือเป็นบ้านหลังอื่น ๆ ซึ่งใช้อัตราภาษีตามตารางนี้ และไม่มีการยกเว้นภาษี ดังนั้น หากเรามีบ้านหลังที่ 2 3 4 5 มูลค่า 10 ล้านบาท ก็จะต้องคิดภาษี 0.02% เท่ากับต้องเสียภาษี 2,000 บาท

3. อื่น ๆ (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม)

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ หรือใช้ประโยชน์อื่น ๆ		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)	ไม่เกิน 5 ล้านบาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)	ไม่เกิน 30 ล้านบาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)	ตั้งแต่ 35 ล้านบาทขึ้นไป

4. ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564		
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)	ไม่เกิน 5 ล้านบาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)	ไม่เกิน 30 ล้านบาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)	ตั้งแต่ 35 ล้านบาทขึ้นไป

* หากปล่อยรกร้าง 3 ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ในปีที่ 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก ๆ 3 ปี หากยังไม่นำที่ดินมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3%

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรกของของเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ หากผู้เสียภาษีมีภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้บังคับใช้ แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้

- ปีที่ 1 จ่าย 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 2 จ่าย 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 3 จ่าย 75% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ที่ดินใช้ประโยชน์หลายด้าน คิดภาษีอย่างไร ?

หากเรามีที่ดินของตนเอง และใช้ที่ดินนั้นเป็นทั้งบ้านพัก ทำการเกษตร และปล่อยเช่าไปด้วย จะต้องแบ่งการเสียภาษีที่ดินออกเป็น 3 ประเภท คือ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม

โดยแบ่งพื้นที่การคำนวณภาษีตามการใช้งาน

เช่นเดียวกับคนที่มีอาคารพาณิชย์ไว้สำหรับพักอาศัย
แต่แบ่งพื้นที่ชั้นล่างเป็นส่วนค้าขาย
กรณีนี้ชั้นล่างจะถูกคำนวณด้วยอัตราภาษีพาณิชย์กรรม ส่วนพื้นที่อื่น ๆ
จะถูกคำนวณภาษีในอัตราของที่อยู่อาศัย

ต้องเสียภาษีเมื่อไร ?

- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต
ออกหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน/บ้าน
ให้ผู้เสียภาษีทราบภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี
- ผู้เสียภาษีต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี
- หากมียอดภาษี 3,000 บาทขึ้นไป สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด งวดละเท่า ๆ
กัน คือจ่ายในเดือนเมษายน, พฤษภาคม และมิถุนายน

หมายเหตุ : สำหรับในปี 2563 ซึ่งจัดเก็บภาษีที่ดินเป็นปีแรก กระทรวงมหาดไทย
ได้ประกาศขยายกำหนดเวลาจัดเก็บภาษีที่ดินออกไป
จากเดิมต้องเสียภาษีภายในเดือนเมษายน 2563 เลื่อนไปเป็นภายในเดือนสิงหาคม
2563 เนื่องจากออกกฎหมายล่าช้ากว่า 8 ฉบับ ยังไม่แล้วเสร็จ

ดังนั้น เฉพาะปี 2563 จะดำเนินการตามระยะเวลาดังนี้

มิถุนายน 2563

- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต
ออกหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน/บ้าน ให้ผู้เสียภาษี
ทราบว่าสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่นั้นเป็นที่ดินประเภทใด
- หากเราต้องการแก้ไขข้อมูล เช่น เปลี่ยนประเภทอสังหาริมทรัพย์
สามารถยื่นเรื่องได้ภายใน 15 วันหลังรับหนังสือ
- หลังจากนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต จะลงสำรวจพื้นที่อีกครั้ง
แล้วส่งหนังสือประเมินให้ทราบ
- หากผลประเมินไม่ตรงกับที่ผู้เสียภาษีแจ้งมา สามารถยื่นอุทธรณ์ได้ครั้งที่ 2
- กรณีผลอุทธรณ์ครั้งที่ 2 ไม่ทันช่วงของการเสียภาษีในเดือนสิงหาคม 2563
เราต้องชำระภาษีไปก่อน เมื่อได้ทราบผลอุทธรณ์แล้ว
และผลเป็นจริงตามที่ผู้เสียภาษีแจ้งไว้ ก็จะได้รับเงินคืน
- แต่หากอุทธรณ์ไม่ผ่าน โดยพบว่าแจ้งเท็จ จะมีโทษกฎหมายอาญา จำคุก 2 ปี
ปรับสูงสุด 40,000 บาท

สิงหาคม 2563

เจ้าของที่ดินจะต้องเสียภาษีที่ดินภายในเดือนสิงหาคม 2563 โดยสามารถผ่อนจ่ายได้ 3 งวด คือ จ่ายในเดือนสิงหาคม, กันยายน และตุลาคม

จ่ายภาษีที่ดินได้ที่ไหน ?

ให้ตรวจสอบว่าพื้นที่ของเราขึ้นอยู่กับหน่วยงานใด โดยสามารถชำระภาษีได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ คือ

- สำนักงานเทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- สำนักงานเขต กรุงเทพมหานคร
- ศาลาว่าการเมืองพัทยา
- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด

ถ้าไม่ไปเสียภาษีตามเวลากำหนด ?

หากไม่ได้ไปเสียภาษีที่ดินในระยะเวลาที่กำหนดจะมีเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามที่กำหนดไว้ คือ

- กรณีไม่ได้จ่ายภาษีในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับ 40% ของจำนวนภาษีค้างชำระ ยกเว้นว่าได้จ่ายภาษีก่อนรับหนังสือแจ้งเตือน กรณีนี้จะเสียเบี้ยปรับ 10% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- กรณีไม่ได้จ่ายภาษีในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้จ่ายภาษีภายในกำหนดเวลาของหนังสือแจ้งเตือน จะเสียเบี้ยปรับ 20% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- กรณีไม่ได้จ่ายภาษีในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีก 1% ต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน แต่ไม่ต้องนำเบี้ยปรับมารวมคำนวณเพื่อเสียเงินเพิ่มด้วย

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น ไม่โดนเก็บภาษีที่ดิน

สำหรับทรัพย์สินที่จะไม่โดนเก็บภาษีจะมีด้วยกัน ดังนี้

1. สาธารณสมบัติของแผ่นดิน
2. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์
3. ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์
4. ที่ทำการองค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ๆ
5. สถานทูต หรือสถานกงสุลต่างประเทศ
6. ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย

7. ศาสนสมบัติที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
8. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสถานสาธารณะ หรือสถาปนสถานสาธารณะ
9. มูลนิธิหรือองค์การที่ประกอบกิจการสาธารณะ
10. ทรัพย์สินของเอกชน ที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
11. ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และหมู่บ้านจัดสรร
12. ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”

ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี

ฐานภาษี

มูลค่า ของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ราคาประเมินจากราคาซื้อขาย

ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา

เกษตรกรกรรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์ป่า และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ :

- สุสานสาธารณะหรือศพจริง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเอื้ออำนวยบริการเกษตรกร

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

บ้านหลังหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/ เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน **เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์** + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำป็นคือเป็นเจ้าของ/ เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังอื่น เจ้าของบ้าน มีชื่อใน **โฉนด** แต่ไม่มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน

การทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

พาณิชย์กรรม

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเมนท์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

ที่ว่างเปล่า/ ไม่ทำประโยชน์ ตามครุภัณฑ์สภาพ

ที่ดินที่ว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ ในที่ดินเปล่า

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 - 2564)

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

เกษตรกรกรรม (มูลค่า < 500,000)

หัก 50% ของมูลค่า

ได้รับเงินอุดหนุน 50 ล้านบาท

ที่อยู่อาศัย (มูลค่า < 750,000)

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังอื่น)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	0.02	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

อื่น ๆ / ที่รกร้าง (มูลค่า < 750,000)

ว่างเปล่า (มูลค่า < 750,000)

สำหรับ ที่ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ตามครุภัณฑ์

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราจัดเก็บไม่เกิน 3%

บ้านหลังหลัก 1 หลัง

- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า ของฐานภาษีในแง่ของ 50% ของมูลค่า
- ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
- ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม

การดูแลผลกระทบ

ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงเรียนกีฬา
- สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสารสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการ
- พักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยกเว้นมูลค่า)
- ทรัพย์สินที่เป็น MPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์จากการรับมรดก ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีตามสัดส่วนเงินคงเดิม

25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ:

สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด

เฉพาะคน พสกนิกร และผู้ประกอบการ

หากมีเอกสารยืนยัน

3,000 บาทขึ้นไป

อย่าลืม !!! ไปเสียภาษีภายใน 31 ส.ค. 63 นะจ๊ะ

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สอ.)

www.dla.go.th

Change For Good

เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.)

www.fpo.go.th

ภาพจาก สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถือเป็นเรื่องสำคัญที่เราควรรู้ และศึกษาข้อมูลให้ดี จะช่วยให้เราสามารถวางแผน เพื่อจัดการกับภาษีในอนาคตได้ดีขึ้น

***** อัปเดตข้อมูลล่าสุด เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563**

อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมจาก

ราชกิจจานุเบกษา, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นและ
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น, เรื่องเล่าเช้านี้, ธนาคารกสิกรไทย, เฟซบุ๊ก
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง : Fiscal Policy Office