

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดิน (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำสิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ดัก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เกิดสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และห้องชุดหรือแพ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษาที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑).อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒).ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓).ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔).อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาใน หนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕).ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับ ร้อยละ ๒๐)
- (๖).ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗).ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน
อัตราภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



อัตราภาษีที่ดินแบ่งออกเป็น ๔ ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, อื่น ๆ (พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม) และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าราคาประเมิน

สำหรับในปี ๒๕๖๔ มีกรณียกเว้นและลดภาษีบางประการ จึงคิดอัตราภาษี ดังนี้

๑. ที่ดินเกษตรกรรม

- เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา : ในปี ๒๕๖๔ ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของเป็นนิติบุคคล : ในปี ๒๕๖๔ เสียภาษีที่ดินตามอัตราปกติ คือ

อัตราภาษีที่ดินเกษตรกรรม ปี 2564	
(กรณีเจ้าของเป็นนิติบุคคล)	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
0-75 ล้านบาท	0.01% (ล้านละ 100 บาท)
75-100 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
100-500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
500-1,000 ล้านบาท	0.07% (ล้านละ 700 บาท)
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

๒. ที่พักอาศัย

ไม่ว่าจะเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเอง หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย รวมถึงบ้าน หอพัก อพาร์ทเมนต์ คอนโด ที่ปล่อยเช่ารายเดือน จะเก็บภาษีในหมวดที่พักอาศัย โดยแบ่งเป็น ๓ ประเภท คือ

๒.๑ บ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

กรณีบ้านหลังหลัก (เป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง + มีชื่อในทะเบียนบ้าน) มีราคาไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท จะได้รับการยกเว้น ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้านบาท ให้เสียภาษีตามอัตราปกติ

อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2564	
บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	ยกเว้นภาษี
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

๒.๒ บ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

กรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว (บ้านเจ้าของอยู่เองบนที่ดินเช่า) และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น จะต้องเสียภาษี ดังนี้

อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2564	
บ้านหลังหลัก มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ยกเว้นภาษี
10-50 ล้านบาท	0.02% (ส่วนละ 200 บาท)
50-75 ล้านบาท	0.03% (ส่วนละ 300 บาท)
75-100 ล้านบาท	0.05% (ส่วนละ 500 บาท)
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ส่วนละ 1,000 บาท)

๒.๓ บ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ ๒ ขึ้นไป หรือบ้านที่ไม่มีชื่อเราอยู่ในทะเบียนบ้าน

กรณีบุคคลนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านหลังที่ ๒ เป็นต้นไป ไม่ว่าบ้านหลังนั้นจะมีมูลค่าเท่าไรก็ต้องเสียภาษี ตามอัตรานี้

อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2564	
บ้านหลังอื่น ๆ (หลังที่ 2 เป็นต้นไป)	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.02% (ส่วนละ 200 บาท)
50-75 ล้านบาท	0.03% (ส่วนละ 300 บาท)
75-100 ล้านบาท	0.05% (ส่วนละ 500 บาท)
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ส่วนละ 1,000 บาท)

๓. ที่ดินใช้ประโยชน์อื่น นอกจากเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย

หมายถึง ที่ดินอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรและการอยู่อาศัย เช่น เป็นที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์ อย่างโรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน หอพักรายวัน เสียภาษีตามอัตราต่อไปนี้

อัตราภาษีที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์อื่น ปี 2564	
(นอกจากเกษตรกรรม - ที่อยู่อาศัย)	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ส่วนละ 3,000 บาท)
50-200 ล้านบาท	0.4% (ส่วนละ 4,000 บาท)
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ส่วนละ 5,000 บาท)
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ส่วนละ 6,000 บาท)
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ส่วนละ 7,000 บาท)

๔. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์

หมายถึง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร หรือถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า จะต้องเสียภาษี ดังนี้

อัตราภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่า ปี 2564	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)
50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)

นอกจากนี้ หากปล่อยรกร้างเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก ๐.๓% ในปีที่ ๔ และถูกเก็บเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๆ ๓ ปี หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน ๓% ต้องเสียภาษีเมื่อไหร่

ตามกฎหมายได้กำหนดระยะเวลาเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ประกาศราคาประเมินที่ดิน : ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ของทุกปี

แจ้งการประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบ : ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี เมื่อได้รับแจ้งให้ตรวจสอบอัตราภาษี ประเภทของภาษีที่จัดเก็บให้เรียบร้อย กรณีที่พบว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง เช่น ประเมินบ้านซึ่งเป็นที่พักอาศัย เป็นการให้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ ซึ่งจะทำให้เสียภาษีมากขึ้น เราสามารถใช้สิทธิ์คัดค้านการประเมินภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ภคส.๖

ชำระภาษี : ภายในเดือนเมษายนของทุกปี แต่หากต้องจ่ายภาษีเป็นจำนวนเกิน ๓,๐๐๐ บาท เราสามารถใช้สิทธิ์ขอผ่อนชำระภาษีได้ ๓ งวดเท่า ๆ กัน โดยไม่เสียดอกเบี้ย คือต้องจ่ายในเดือนเมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน

เสียภาษีที่ไหน

- กรุงเทพฯ : ชำระภาษีที่สำนักงานเขตในพื้นที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่
- เมืองพัทยา : ชำระภาษีที่ศาลาว่าการเมืองพัทยา
- ต่างจังหวัด : ชำระภาษีที่สำนักงานเทศบาล/ที่ทำการขององค์การบริหารส่วนตำบล/ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด