ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

"ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ"

ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี

ฐานภาษี

มูลค่า* ของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

*ราคาประเมินทุนทรัพย์

ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (*ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*)

ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา

การทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ :

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

บ้านหลังหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน **เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์** + **ทะเบียนบ้าน** (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/เจ้าของคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังอื่นๆ

เจ้าของบ้านมีชื่อใน **โฉนด** แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่น ๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ

ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ

ที่ดินที่ไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 - 2564)

เกษตรกรรม

(เพดาน 0.15%)

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

บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท

ที่อยู่อาศัย

(เพดาน 0.3%)

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	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

- บ้านหลังหลัก 1 หลัง
  - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
  - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
  - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
  - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

อื่น ๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

(เพดาน 1.2%)

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

สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

ยกเว้น

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

การดูแลผลกระทบ

ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงผลิตไฟฟ้าพลังน้ำ สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสารสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ขอขอบุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

ผ่อนปรน

หย่อนปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ

สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน หากมียอดภาษีตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป

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

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สถ.)
www.dla.go.th

Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.)
www.fpo.go.th

ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ

สาระน่ารู้เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดินเจ้าของเฉพาะหัวบ้านมีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/เจ้าของคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังอื่นๆ

เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเม้นท์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

- ทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า ยกเว้น มีกฎหมายห้าม หรือพักการเกษตรเพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริงในช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน 75	0.01
	เกิน 75-100	0.03
	เกิน 100-500	0.05
	เกิน 500-1,000	0.07
	เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินเกษตรกรรมในเขตเทศบาลที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม (เกิน) และเขตเมืองพัทยา เกิน 50 ตร.ว. (ม.40)

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีที่ห้องชุดหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นรายแรกในปีที่ 1 ตามวันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์)	ไม่เกิน 25	0.03
	เกิน 25-50	0.05
	เกิน 50 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินรวมกันไม่เกิน 50 ตร.ว. (ม.41)

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีที่ห้องชุดหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นรายแรกในปีที่ 1 ตามวันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์)	ไม่เกิน 10	0.02
	เกิน 10-40	0.02
	เกิน 40-65	0.03
	เกิน 65-90	0.05
	เกิน 90 ขึ้นไป	0.10

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินรวมกันไม่เกิน 10 ตร.ว. (ม.41)

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ	ไม่เกิน 50	0.02
	เกิน 50-75	0.03
	เกิน 75-100	0.05
	เกิน 100 ขึ้นไป	0.10

ปี 2558 มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อบุคคลทั่วไป มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท จำนวน 12,000 แปลง

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน 75	0.01
	เกิน 75-100	0.03
	เกิน 100-500	0.05
	เกิน 500-1,000	0.07
	เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10

ปี 2558 มีที่ดินเกษตรกรรม มูลค่าเกิน 50 ล้าน จำนวน 3,500 แปลง

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
1. อื่นๆ	0-50	0.3
2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทั้งไว้เกินกว่าที่จำเป็นต่อการประกอบอาชีพเกษตรกรรม (เว้นที่ดิน 0.3 % ขยาย 3 ปี แรกของปีแรกที่ 3 %)	เกิน 50-200	0.4
	เกิน 200-1,000	0.5
	เกิน 1,000-5,000	0.6
	5,000 ขึ้นไป	0.7

ปี 2555 มีที่ดินว่างเปล่าและที่ทิ้งร้าง มูลค่าเกิน 1 ล้าน 2,382,500 แปลง

การบรรเทาภาระภาษี (บทเฉพาะกาล ม.96-97)

- **ยกเว้นภาษี**สำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็น**บุคคลธรรมดา**และใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมใน **3 ปีแรก**
- บรรเทาภาระภาษีให้**ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้น ในปี 2563 – 2565** โดยให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปี **2562** (ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีโรงเรือนและที่ดิน) รวมกับจำนวนภาษีที่เหลือ

ปี พ.ศ.	ภาษีที่ต้องเสีย
2563	ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น
2564	ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น
2565	ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สถ.)
www.dla.go.th

Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

MCSOR230962ARM.PDF MC 26/09/62 L'NAM