



ภาษีที่ดิน

และสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. 2562



เว็บไซต์ราชกิจจานุเบกษา ได้ประกาศให้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

บังคับใช้เป็นกฎหมายแล้ว และ **ยกเลิก** ภาษีนำร่องท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน

โดยจัดเก็บตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน จะเริ่มมีผลจัดเก็บภาษี **ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563** เป็นต้นไป

**** รู้จักภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ****

“ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” คืออัตราการเก็บภาษีจากการเข้าทำประโยชน์บนที่ดิน เพื่อกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และปรับปรุงปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินในท้องถิ่น ให้มีความทันสมัย โดยมีผลบังคับตั้งแต่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นครั้งแรก

พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2563

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท (๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท)

การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด

มาตรา ๔๑ ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของทุกปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท (๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท)

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน และใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินสิบล้านบาท (๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท)

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีตามวรรคหนึ่งและวรรคสองฯ

มาตรา ๔๔ ในแต่ละปี ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (องค์การบริหารส่วนตำบลสะแกโพรง) แจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา ๗ ภายในเดือนกุมภาพันธ์

การแจ้งประเมินภาษีและแบบประเมินภาษี ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี จำนวนภาษีที่ต้องชำระ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี

มาตรา ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- (๒) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่

มาตรา ๗ ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น(องค์การบริหารส่วนตำบลสะแกโพรง) นั้น ตามที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๘ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

การเสียภาษีของผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๓๗ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้จัดเก็บภาษีตามอัตรา ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี
- (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี
- (๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี
- (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

อัตราจัดเก็บภาษีที่ใช้เก็บตามวรรคหนึ่ง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยจะกำหนดเป็นอัตราเดียวหรือหลายอัตราแยกตามมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินอัตราภาษีที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง และจะกำหนดแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์หรือตามเงื่อนไขในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ก็ได้

ทำไมต้องจัดเก็บ “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

เนื่องจากภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน และที่ดิน มีสภาพปัญหาที่สั่งสมมานาน เช่น ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้, จัดเก็บในอัตราภาษีสูง และดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง รวมถึงราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก จึงนำไปสู่การปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีให้มีความทันสมัยเช่นเดียวกับนานาประเทศ และแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม และมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่นมีงบประมาณเพียงพอในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ขึ้นอยู่กับการเข้าทำประโยชน์บนที่ดิน โดยแบ่งประเภทออกเป็นที่ดินใช้ประโยชน์ และไม่ได้ใช้ประโยชน์ ดังนี้

ที่อยู่อาศัย

ถือเป็นที่ดินใช้ประโยชน์ ผู้เสียภาษีคือเจ้าของบ้านหลังหลักคือผู้ที่มีชื่อบนโฉนดและทะเบียนบ้าน โดยไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้านส่วนบ้านหลังอื่นๆ ใช้ชื่อเจ้าของบ้านที่มีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านก็ได้

ที่อยู่อาศัยสำหรับใช้ประโยชน์อื่นๆ

กรณีเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์อื่นๆ ได้แก่ พาณิชยกรรม, อุตสาหกรรม, อาคารสำนักงาน, โรงแรม, ร้านอาหาร ฯลฯ

ที่ดินรกร้าง ไม่ได้ใช้ประโยชน์

กรณีเป็นที่ดินที่ทิ้งรกร้างเปล่า ไม่ได้ใช้ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า ยกเว้นว่าจะมีกฎหมายห้ามหรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตรหรือปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

อัตรากำไรที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับบ้านพักและที่อยู่อาศัย มีอัตราเพดานอยู่ที่ 0.3% พื้นที่เกษตรกรรมมีอัตราเพดานจัดเก็บ 0.15% และพื้นที่รกร้างมีอัตราเพดานอยู่ที่ 1.2% โดยมีอัตราจัดเก็บ ดังนี้

ที่ดินเกษตรกรรม

มูลค่า 0-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.01

มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03

มูลค่า 100-500 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05

มูลค่า 500-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.07

มูลค่า 1,000 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.01

บุคคลธรรมดาได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท และมีภาระภาษีดังนี้

มูลค่า 50 ล้านบาท ค่าภาษี 0 บาท

มูลค่า 100 ล้านบาท ค่าภาษี 5,000 บาท

มูลค่า 200 ล้านบาท ค่าภาษี 40,000 บาท

บ้านหลังหลัก

- มูลค่า 0-10 ล้านบาท ได้รับการยกเว้นภาษี
- 10-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02
- 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03
- 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05
- 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.1

บ้านหลังหลัก และที่ดิน

- มูลค่า 0-10 ล้านบาท ได้รับการยกเว้นภาษี
- 10-50 ล้านบาท ได้รับการยกเว้นภาษี
- 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03
- 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05
- 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.1

บ้านหลังอื่นๆ

- มูลค่า 0-10 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02
- 10-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02
- 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03
- 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05
- 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.1

ภาระภาษี บ้านหลังหลัก

- มูลค่า 50 ล้านบาท ภาระภาษี 0 บาท
- 100 ล้านบาท ภาระภาษี 20,000 บาท
- 200 ล้านบาท ภาระภาษี 120,000 บาท

ภาระภาษี บ้านหลังอื่นๆ

- มูลค่า 50 ล้านบาท ภาระภาษี 10,000 บาท
- 100 ล้านบาท ภาระภาษี 30,000 บาท
- 200 ล้านบาท ภาระภาษี 130,000 บาท

อัตราภาษีที่รกร้างว่างเปล่าและอื่นๆ

- มูลค่า 0-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3
- 50-200 ล้านบาท อัตราภาษี 0.4
- 200-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.5
- 1,000-5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.6
- 5,000 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.7

ภาระภาษี ที่รกร้างว่างเปล่าและอื่นๆ

มูลค่า 50 ล้านบาท ภาระภาษี 150,000 บาท

100 ล้านบาท ภาระภาษี 350,000 บาท

200 ล้านบาท ภาระภาษี 750,000 บาท

1,000 ล้านบาท ภาระภาษี 4,750,000 บาท

**ที่รกร้างว่างเปล่าเพิ่มอัตรา 0.3% ทุกปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

ขั้นตอนการชำระภาษี

1. ตรวจสอบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ประเภท, ขนาด และการใช้ประโยชน์ และยื่นแก้ไข ท้องถิ่นได้ทันที หากข้อมูลไม่ถูกต้อง
2. ตรวจสอบแบบแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ประเภท, ขนาด, ราคาประเมิน, อัตราภาษี, การใช้ประโยชน์ และค่าภาษี หากประเมินไม่ถูกต้อง ต้องยื่นคัดค้านและอุทธรณ์
3. ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในระยะเวลาที่กำหนด

ภาษีป้าย

ผู้เสียภาษี เจ้าของหรือผู้ครอบครองป้าย

* ยื่นแบบ มกราคม-มีนาคมของทุกปี

* ชำระภาษี ภายใน 15 วัน นับแต่ได้รับแจ้งประเมิน

อัตราภาษีป้ายใหม่

เริ่มใช้ 1 มกราคม 2564 (บาท/500ตร.ชม.)

ประเภท

1. ภาษาไทยล้วน

▶ ป้ายลักษณะข้อความที่เคลื่อนที่ได้/เปลี่ยนได้ ➡ 10 บาท / 500ตร.ชม.

▶ ป้ายลักษณะข้อความที่ไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้ ➡ 5 บาท / 500ตร.ชม.

ประเภท

2. อักษรไทยปนกับภาษาต่างประเทศ/รูปภาพ/เครื่องหมาย

▶ ป้ายลักษณะข้อความที่เคลื่อนที่ได้/เปลี่ยนได้ ➡ 52 บาท / 500ตร.ชม.

▶ ป้ายลักษณะข้อความที่ไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้ ➡ 26 บาท / 500ตร.ชม.

ประเภท

3. ไม่มีอักษรไทย/อักษรไทยบางส่วนหรือทั้งหมดอยู่ได้หรือต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ

▶ ป้ายลักษณะข้อความที่เคลื่อนที่ได้/เปลี่ยนได้ ➡ 52 บาท / 500ตร.ชม.

▶ ป้ายลักษณะข้อความที่ไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้ ➡ 50 บาท / 500ตร.ชม.

กระทรวงมหาดไทยเห็นชอบให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการ

ในเรื่องการแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2564

1. การประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น ในการจัดเก็บภาษี โดยกรุงเทพมหานคร/องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เลื่อนเป็น ก่อนวันที่ 1 เมษายน 2564

2. การแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี โดยกรุงเทพมหานคร/องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนเมษายน 2564

3. การชำระภาษีตามแบบแจ้งประเมินภาษี โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษี ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนเมษายน 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนมิถุนายน 2564

4. การผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษี ระยะเวลาตามกฎหมาย งวดที่หนึ่ง ภายในเดือนเมษายน 2564 งวดที่สอง ภายในเดือนพฤษภาคม 2564 งวดที่สาม ภายในเดือนมิถุนายน 2564 เลื่อนเป็น

- งวดที่หนึ่ง ภายในเดือนมิถุนายน 2564

งวดที่สอง ภายในเดือนกรกฎาคม 2564

- งวดที่สาม ภายในเดือนสิงหาคม 2564

5. การมีหนังสือแจ้งเดือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ โดยกรุงเทพมหานคร/องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนพฤษภาคม 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนกรกฎาคม 2564

6. การแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินสาขา โดยกรุงเทพมหานคร/องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนมิถุนายน 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนสิงหาคม 2564



ส่อง อัตราภาษีที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ปี 64

บ้านหลังหลัก

กรณีที่ดินและบ้านที่เจ้าของ
มีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
< 25	0.03
> 25 - 50	0.05
> 50	0.10

* ยกเว้นภาษี
มูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท



บ้านหลังหลัก

กรณีบ้านที่เจ้าของมีชื่ออยู่ใน
ทะเบียนบ้าน

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
< 40	0.02
> 40 - 65	0.03
> 65 - 90	0.05
> 90	0.10

* ยกเว้นภาษี
มูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท

เกษตรกรรม

บุคคลธรรมดา
มีที่ดินบุคคลเป็นเจ้าของ

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
< 75	0.01
> 75 - 100	0.03
> 100 - 500	0.05
> 500 - 1,000	0.07
> 1,000	0.10

* ยกเว้นภาษี อปท.ละไม่เกิน 50 ล้านบาท



ที่ดินรกร้าง, บ้านไม่ใช้ประโยชน์, อื่นๆ

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
< 50	0.30
> 50 - 200	0.40
> 200 - 1,000	0.50
> 1,000 - 5,000	0.60
> 5,000	0.70

* จ่ายเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%