

เอกสารแนะนำ

การชำระภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

หรือเรียกกันย่อๆว่า ภาษีที่ดิน เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้าน อาคารครอบครอง

“ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” เสียแบบไหน เสียยังไงใครต้องเสีย?

เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (เจ้าของกรรมสิทธิ์) ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐโดยจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลจะมีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามประเภทการใช้ประโยชน์

ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเป็นคนละคนกันก็ให้เจ้าของที่ดินเสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าที่ดิน ส่วนเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ก็เสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

แล้ว “ภาษีที่ดินใหม่” มีอะไรบ้าง ?

ภาษีที่ดินใหม่ แบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งต้องเสียภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ไว้ ๔ รายการ ดังนี้

๑. ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม
๒. ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
๓. ใช้เพื่อพาณิชยกรรมฯ
๔. รกร้างว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม

มูลค่าทรัพย์สิน(ล้านบาท)	อัตรากาซี
ไม่เกิน ๗๕	๐.๐๑%
เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๓%
เกิน ๑๐๐ - ๕๐๐	๐.๐๕%
เกิน ๕๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๐๗%
เกิน ๑,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๑ %

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ ได้รับการยกเว้นปี พ.ศ.๒๕๖๓ - ๒๕๖๕ และปีต่อไปเฉพาะทรัพย์สินมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาทแรก

อัตรากาซีจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มีผลช่วงปี พ.ศ.๒๕๖๓ - ๒๕๖๔

ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

กรณีบ้านหลังหลัก

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน(ล้านบาท)	อัตรากาซี
ไม่เกิน ๒๕	๐.๐๓%
เกิน ๒๕ - ๕๐	๐.๐๕%
เกิน ๕๐ ขึ้นไป	๐.๑ %

(เจ้าของอยู่อาศัยเอง ได้รับการยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก)



ส่วนกรณีเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน(ล้านบาท)	อัตรากาซี
ไม่เกิน ๔๐	๐.๐๒%
เกิน ๔๐ - ๖๕	๐.๐๓%
เกิน ๖๕ - ๙๐	๐.๐๕%
เกิน ๙๐ ขึ้นไป	๐.๑ %

(เจ้าของอยู่อาศัย ได้รับการยกเว้นกาซี ๑๐ ล้านบาทแรก)

กรณีบ้านหลังอื่น ๆ

มูลค่าทรัพย์สิน(ล้านบาท)	อัตรากาซี
ไม่เกิน ๕๐	๐.๐๒%
เกิน ๕๐ - ๗๕	๐.๐๓%
เกิน ๗๕ - ๑๐๐	๐.๐๕%
เกิน ๑๐๐ ขึ้นไป	๐.๑ %

ใช้เพื่อพาณิชย์กรรมฯ

มูลค่าทรัพย์สิน(ล้านบาท)	อัตรากาซี
ไม่เกิน ๕๐	๐.๓%
เกิน ๕๐ - ๒๐๐	๐.๔%
เกิน ๒๐๐ - ๑,๐๐๐	๐.๕%
เกิน ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐	๐.๖%
เกิน ๕,๐๐๐ ขึ้นไป	๐.๗%

กรร้าวว่างเปล่า/ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

คิดอัตราเริ่มต้น ๐.๓% และเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๓ ปี หากยังไม่มีการนำมาใช้ประโยชน์รวมแล้วต้องไม่เกิน ๓%

การคำนวณกาซีที่ดิน

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าที่ดิน = ขนาดพื้นที่ดิน x ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตรว.)

ภาระกาซี = มูลค่าที่ดิน x อัตรากาซี

มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

= ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง x ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง(ต่อ ตร.ม.) - ค่าเสื่อมราคา

ภาระกาซี

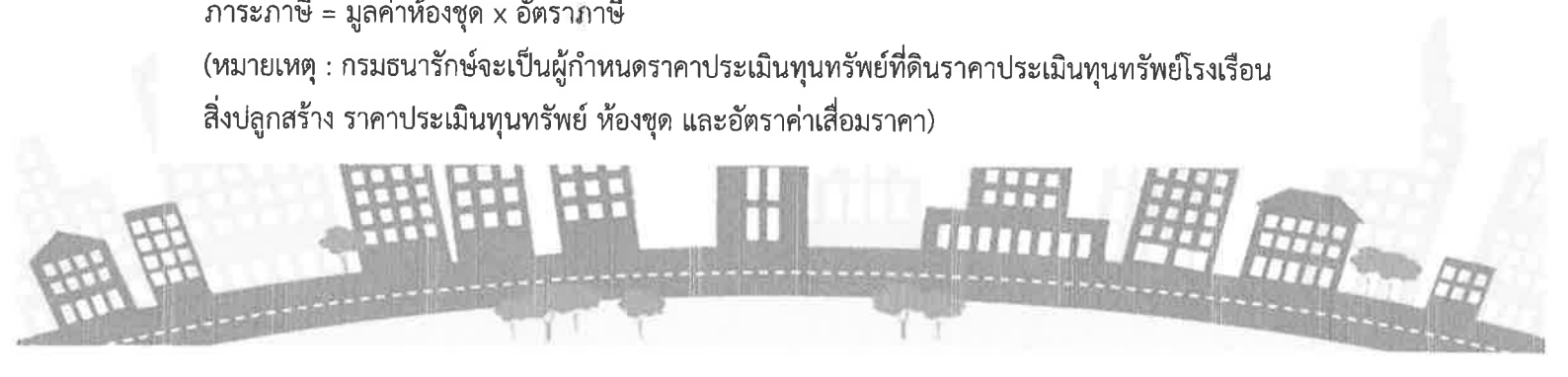
= (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตรากาซี

ห้องชุด

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

ภาระกาซี = มูลค่าห้องชุด x อัตรากาซี

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา)



บทเฉพาะกาล

การบรรเทาภาษี

➤ ในสองปีแรกของการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคำนวณได้หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นแล้วคูณด้วยอัตราภาษีผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี

➤ ในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

➤ ในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน เหลือจำนวนภาษีเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษี ดังนี้

- (๑) ปีที่หนึ่ง ร้อยละยี่สิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ
- (๒) ปีที่สอง ร้อยละห้าสิบของจำนวนภาษีที่เหลือ
- (๓) ปีที่สาม ร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนภาษีที่เหลือ





จดหมายข่าว

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ไม่ชำระภาษีตามกำหนดเวลา เสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มดังต่อไปนี้

- ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือเตือน
(เบี้ยปรับ 10 % เงินเพิ่ม 1 % ต่อเดือน ของค่าภาษี)
- ชำระภาษีหลังได้รับหนังสือเตือนและภายในกำหนดชำระ
(เบี้ยปรับ 20 % เงินเพิ่ม 1 % ต่อเดือน ของค่าภาษี)
- สิ้นสุดกำหนดตามหนังสือเตือน
(เบี้ยปรับ 40 % เงินเพิ่ม 1 % ต่อเดือน ของค่าภาษี)

กรณีผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษีและเสียภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยาย ให้เสียเงินเพิ่ม 0.5 % ต่อเดือน

การห้ามโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระทำไม่ได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจาก อบท. ว่ามีภาษีค้างชำระ **ยกเว้น** กรณีการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาโดยกรมบังคับคดี

การยึดอายัด

พัน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่าย

ห้ามยึด อายัด และขายทอดตลาดเกินกว่าความจำเป็น

จดหมายข่าว

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หน่วย : ล้านบาท



เกณฑ์กรรม	ที่อยู่อาศัย (หลัก)	ที่อยู่อาศัย (หลัก) เป็นเจ้าของที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง	ที่อยู่อาศัย (หลัก) เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง	อื่นๆ / ไม่ทำประโยชน์
0 - 75	= 0.01%	0 - 25	0 - 40	0 - 50
75 - 100	= 0.03%	25 - 50	40 - 65	50 - 200
100 - 500	= 0.05%	50 ขึ้นไป	65 - 90	200 - 1,000
500 - 1,000	= 0.07%	ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท	90 ขึ้นไป	1,000 - 5,000
1,000 ขึ้นไป	= 0.1%		ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท	5,000 ขึ้นไป
				= 0.3%
				= 0.4%
				= 0.5%
				= 0.6%
				= 0.7%

บรรณาการแก่ผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามกฎหมาย 3 ปี

- ปีที่ 1 (2563) = ภาษีปี 62 + 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 2 (2564) = ภาษีปี 62 + 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 3 (2565) = ภาษีปี 62 + 75% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

เฉพาะบุคคลธรรมดา

ยกเว้นภาษีทั้งหมด 3 ปีแรก

เฉพาะบุคคลธรรมดา