



## จดหมายข่าว

### พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คืออะไร

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่จัดเก็บรายปีจากเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้มีกรรมสิทธิ์บ้าน อาคาร ที่ดิน เป็นต้น โดยคิดจากราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คุณอัคราภาษีที่กำหนดตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และประเภทบุคคล โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษี เมื่อ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถูกประกาศใช้ รัฐก็ต้องยกเลิกการเก็บภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งภาษีบำรุงท้องที่ด้วย เพื่อจะได้ไม่จัดเก็บซ้ำซ้อนกัน โดยมีใจความสำคัญ ได้แก่

- ประกาศ 12 มีนาคม 2562 แต่เริ่มบังคับใช้ 1 มกราคม 2563
- ยกเลิกภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- แบ่งประเภทของที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า
- เริ่มบังคับใช้วันที่ 1 มกราคมของปี ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะต้องเสียภาษีในปีนั้นๆ
- จะต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายน ของปีนั้นๆ หากเกินจะมีค่าปรับ
- กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินและวิธีการคำนวณภาษี
- ถึงแม้ว่าจะไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน เช่น เช่า เซ้งสิทธิ์ แต่เป็นเจ้าของอาคารก็เสียภาษี (เฉพาะส่วนอาคาร)
- บุคคลธรรมดา จะได้รับการลดหย่อนของฐานภาษีในช่วง 2 ปีแรก (ปี 2563-2564)
- เฉพาะที่ดินเพื่อการเกษตรที่เป็นบุคคลธรรมดา ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีในช่วง 3 ปีแรก (ปี 2563-2565)
- บ้านหลังหลัก (บ้านที่เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน) ได้สิทธิการลดหย่อน
- ทรัพย์บางประเภทที่ได้รับการยกเว้นภาษี อาทิ ศาสนสมบัติที่ไม่ได้หาผลประโยชน์, ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด และหมู่บ้านจัดสรร, ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม, ศาสนสมบัติที่ไม่ได้หาผลประโยชน์

# ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ

## สาระน่ารู้เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### ใช้ประโยชน์

#### เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย  
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเพิ่มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เพิ่มพื้นที่  
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



#### ที่อยู่อาศัย

##### บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน  
มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์  
+ ทะเบียนบ้าน  
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/  
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง  
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

##### บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด  
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

#### อื่นๆ



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

### ไม่ใช้ประโยชน์

#### รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ



- ทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า  
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม  
หรือพักการเกษตร  
เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

## อัตรากาษีที่จัดเก็บจริงในช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาษี (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

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินทำเกษตรกรรมในสมัยที่  
ได้รับยกเว้นลดอัตราภาษีที่ดิน (ม.94) และไม่เกิน 50 ลบ. (ม.98)

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)	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 ลบ. จำนวน 3,500 แปลง

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาษี (ร้อยละ)
1. อื่นๆ 2. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (ไม่เกิน 0.3 % ยก 3 ปี แรกแล้วไม่เกิน 3 %)	0-50	0.3
	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 มีที่ดินรกร้างว่างเปล่าเกิน 1 ลบ. 2,162,500 แปลง

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก (กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นเจ้าของคนเดียวและไม่มีผู้อื่นทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน 25	0.03
	เกิน 25-50	0.05
	เกิน 50 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้นไม่เกิน 50 ลบ. (ม.41)

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นเจ้าของคนเดียวและมีผู้อื่นทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน 40	0.02
	เกิน 40-65	0.03
	เกิน 65-90	0.05
	เกิน 90 ขึ้นไป	0.10

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้นไม่เกิน 10 ลบ. (ม.43)

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

ปี 2558 มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเกิน 50 ลบ. 12,000 แปลง

### การบรรเทาภาระภาษี (บทเฉพาะกาล ม.96-97)



- ยกเว้นภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมใน 3 ปีแรก
- บรรเทาภาระภาษีให้ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้นในปี 2563 – 2565 โดยให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปี 2562 (ภาษีบำรุงท้องถิ่นหรือภาษีโรงเรือนและที่ดิน) รวมกับจำนวนภาษีที่เหลือ

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



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (ส.ถ.)  
www.dla.go.th



กระทรวงมหาดไทย  
www.moi.go.th

