



สาระสำคัญ... W.S.U.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

แก้ปัญห ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีติดต่อย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง



ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาชาติและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



ฐานภาษี

มูลค่าของ**ที่ดิน**
และ**สิ่งปลูกสร้าง**



ผู้เสียภาษี

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



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

ผู้เสียภาษี

มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

“ภาษี” หมายความว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

มาตรา ๔๗ ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี

- (๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีที่ผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
- (๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยسابสูญ
- (๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- (๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล
- (๕) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี
- (๖) เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

ผู้เสียภาษี

มาตรา ๙ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม
ของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้
การเสียภาษีของผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น

ที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

ฐานภาษี

มาตรา ๓๕ ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ราคาประเมินทุนทรัพย์

<http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/>

กรมธนารักษ์

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินผ่านเว็บไซต์

หน้าแรก คำแนะนำ คำถามที่พบบ่อย ติดต่อเรา

ค้นหาราคาประเมิน

ราคาประเมินที่ดิน จากเลขที่โฉนด

ราคาประเมินที่ดิน จากเลขที่ดิน

ราคาประเมินที่ดิน นส.3ก

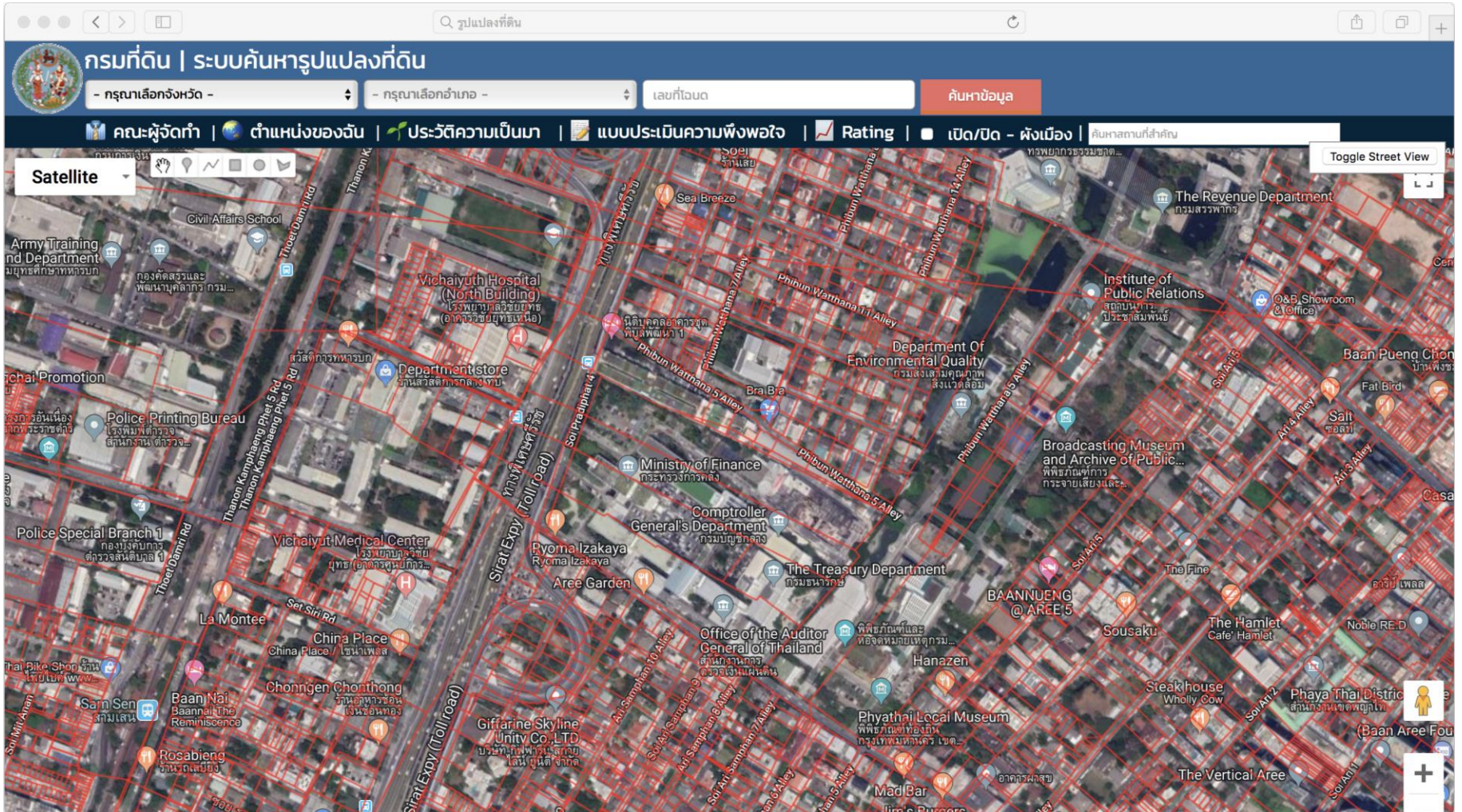
สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ราคาประเมินอาคารสูง

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รูปแปลงที่ดิน

<http://dolwms.dol.go.th/tvwebp/>



แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

ไม่ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียหายตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



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

บ้านหลักอื่นๆ



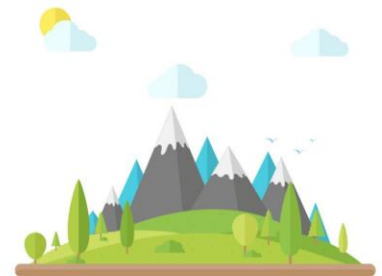
เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



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

รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ



- ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือพักการเกษตร
เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

อัตรากារจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราพดาน 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. ละ
 ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี
 (บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000

บ้านพักอาศัย

อัตราพดาน 0.3%
อัตราที่จัดเก็บ

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

การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก	บ้านหลังอื่นๆ
	(ยกเว้น 50 ลบ.)	
50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000

อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

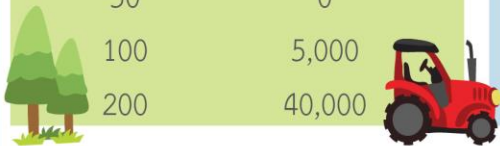
อัตราพดาน 1.2%
อัตราที่จัดเก็บ

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

การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000

ที่รกร้างว่างเปล่า
 เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แต่อัตรากาารรวมไม่เกิน 3%



หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรม



การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ในการประกอบเกษตร

ข้อ 1 ให้เพิ่มนิยามคำว่า “ประกอบเกษตรกรรม” ตามระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่ไม่รวมถึง **การประมง** และ **การทอผ้า**

ข้อ 2 รวมช่วงเวลาประกอบเกษตรกรรม และ พักการเกษตรเพื่อปรับปรุงดิน

ข้อ 3 รวมพื้นที่ต่อเนื่อง

ข้อ 4 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบเกษตรกรรมของเกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนเกษตรกรให้เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบเกษตรกรรมตามข้อ 1

ข้อ 5 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนอกจากข้อ 4 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในคู่มือการขึ้นทะเบียนและปรับปรุงทะเบียนเกษตรกรปี 2561

- ความหนาแน่นของพืชต่อหน่วยพื้นที่ เช่น ไม้ผล/ไม้ยืนต้น 20 ต้นต่อไร่ ทั้งนี้ ในขณะสำรวจ หากมีพืชบางส่วนล้มตาย โดยพืชที่เหลือมีจำนวนไม่ต่ำกว่า 2 ใน 3 ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวมีที่ดิน
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 15 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท

เขต อปท. ก



รวมมูลค่า
ที่ดินทั้งหมด
ในเขต อปท. ก
เข้าด้วยกัน

มูลค่ารวม 40 ลบ. < ยกเว้น 50 ลบ.

ไม่มีภาษี
ที่จะต้องเสีย
ให้แก่ อปท. ก

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 25 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 20 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 3 มูลค่า 15 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 4 มูลค่า 15 ล้านบาท

เขต อปท. ข



รวมมูลค่า
ที่ดินทั้งหมด
ในเขต อปท. ข
เข้าด้วยกัน

มูลค่ารวม 75 ลบ. > ยกเว้น 50 ลบ.

ขั้นที่ 1 : มูลค่า 50 ลบ. แรก*

ได้รับยกเว้นภาษี ดังนี้

- แปลงที่ 1 : 25 ลบ.
- แปลงที่ 2 : 20 ลบ.
- แปลงที่ 3 : 5 ลบ.

ขั้นที่ 2 : ส่วนเกิน 25 ลบ.

คำนวณภาษี ดังนี้

- แปลงที่ 3 (มูลค่าที่เหลือหลังหักยกเว้น) : 10 ลบ. = ภาษี 1,000 บาท
- แปลงที่ 4 (ไม่ได้รับการหักยกเว้น) : 15 ลบ. = ภาษี 1,500 บาท

ภาระภาษี 2,500 บาท

เสียภาษีให้แก่
อปท. ข
2,500 บาท

วิธีการยกเว้น

การยกเว้น 50 ล้านบาท ให้หักแปลงที่มีมูลค่าสูงสุดก่อน
ถ้ายังไม่ถึง 50 ลบ. ให้หักแปลงที่มีมูลค่ารองลงมาตามลำดับ

สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท.
ของนายเขียว เท่ากับ 2,500 บาท



หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย



การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย



ข้อ 1 นิยาม คือ บ้าน ตึก ตึกแถว ห้องชุด อาคาร โรงเรือน กระท่อม แพ หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่บุคคลใช้อยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่อง



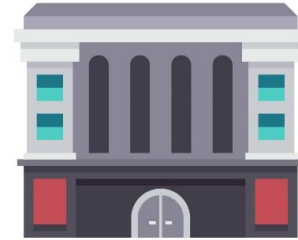
ข้อ 2 **ไม่รวมถึง** ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำไปให้เช่าหรือหาประโยชน์

- ยกเว้น**
1. การเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยโดยจดทะเบียนการเช่า
ทั้งนี้ ไม่รวมถึงเช่าช่วง
 2. การเช่าเพื่ออยู่อาศัยโดยมีหนังสือสัญญาเช่าหรือให้ทำประโยชน์
จากหน่วยราชการ (เช่น กรมธนารักษ์ สปก.
กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กรมป่าไม้ เป็นต้น)
 3. การเช่าเพื่ออยู่อาศัยโดยมีหนังสือสัญญาเช่าหรือให้ทำประโยชน์
จากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

ยกเว้นฐานภาษีที่อยู่อาศัย เนื่องจากเจ้าของ ย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านด้วยเหตุจำเป็นทางราชการ



บ้านหลังหลัก
ที่มีชื่อในทะเบียนบ้าน



บ้านที่มีเหตุจำเป็นทางราชการ
ให้ต้องย้ายชื่อเข้าในทะเบียนบ้าน



ให้ได้รับสิทธิยกเว้นภาษี
กรณีที่อยู่อาศัยหลังหลัก

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิตา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิตา

บิตา :     ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

- หมายเหตุ :
1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
 2. บิตาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี หองชุด




การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน  มูลค่าอาคารทั้งหมด]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีหองชุด 2 หองที่เจ้าหองเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

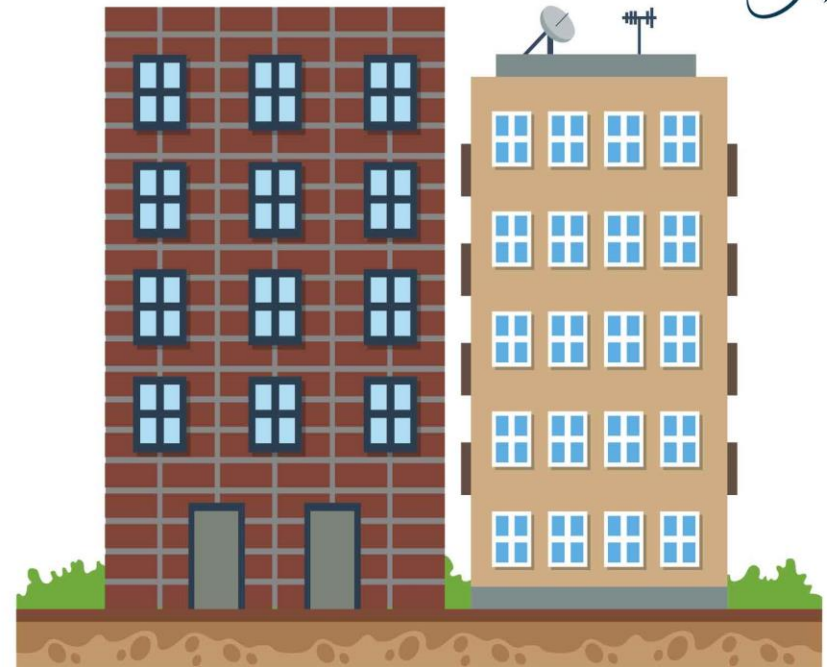
[มูลค่าหองชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าหองชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ :

1. หองชุดที่เจ้าหองมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. หองชุดที่เจ้าหองไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การแบ่งส่วนที่ดินในการคำนวณภาษี

ลักษณะการทำประโยชน์	ที่ดิน	ที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง
เจ้าของทำประโยชน์เอง	✘	✘	✘
กรณีให้เช่า	เช่าที่ดิน	เช่าที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง
○ ผู้เช่ารายเดียว	✘	✘	✘
○ ผู้เช่าหลายราย	✔	✔	✘



คำนวณต่อ ตามการใช้ประโยชน์ร่วม

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บภาษีกรณีการใช้ประโยชน์หลายประเภท



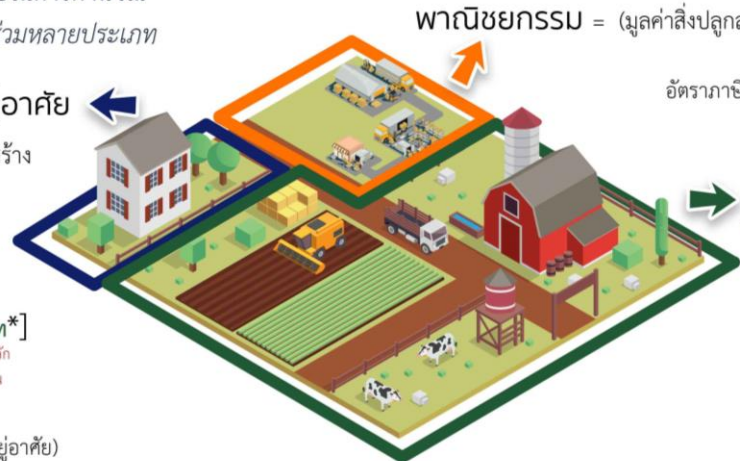
เมื่อแบ่งฐานภาษีในการคำนวณภาษีแล้ว



**ใช้ประโยชน์ร่วม
ตามแนวนอน**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย
= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน)
-
ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



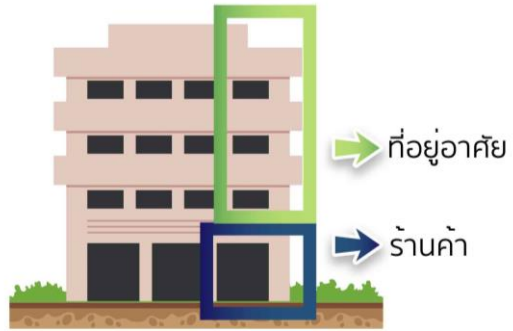
พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม*
*เข้าหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายลำดับรอง
= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน)
-
ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
*กรณีบุคคลธรรมดา
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 แปลง
อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

$$\text{ภาระภาษีทั้งหมด} = \left\{ \begin{array}{l} \text{ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย} \\ + \\ \text{ภาษีส่วนพาณิชยกรรม} \\ + \\ \text{ภาษีส่วนเกษตรกรรม} \end{array} \right\}$$



**ใช้ประโยชน์ร่วม
ตามแนวตั้ง**



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย

$$= \text{[(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} \\ + \\ \text{มูลค่าที่ดิน)}$$

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีที่อยู่อื่นในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

$$\text{พาณิชย์กรรม} = (\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} + \text{มูลค่าที่ดิน})$$

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม*

*เข้าหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายลำดับรอง

$$= \text{[(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} \\ + \\ \text{มูลค่าที่ดิน)}$$

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

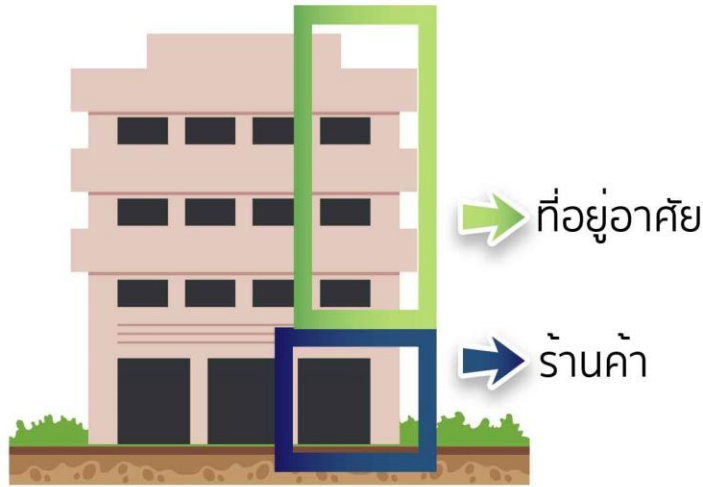
*กรณีบุคคลธรรมดา
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 งาน

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

$$\text{ภาระภาษีทั้งหมด} = \left\{ \begin{array}{l} \text{ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย} \\ + \\ \text{ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม} \\ + \\ \text{ภาษีส่วนเกษตรกรรม} \end{array} \right\}$$



การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน \times สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน \times สัดส่วนทำการค้า)] \times อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนที่อยู่อาศัย)



ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนทำการค้า)



อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

- หมายเหตุ :
1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
 2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

มาตรการดูแลผลกระทบ

ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
(รัฐ/เอกชน)



- สหประชาชาติ สถานทูต



- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม

- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน **50 au.**
ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน **10 au.**
ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน



- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า
ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน
ไม่เกิน 50 au. เป็นการถาวร



ลดหย่อน

การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.ฎ.)

- ลดภาระภาษีให้ $\leq 90\%$ เช่น
 - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์
มาจากการรับมรดกก่อนที่
พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
มีผลบังคับใช้
 - กิจการสาธารณะ เช่น **โรงเรียน**
 เป็นต้น



- ลดอัตราภาษี เช่น
 - ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา
เพื่อทำโครงการพักอาศัยและ
นิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่
ยื่นขออนุญาต)
 - ทรัพย์สินที่เป็น **NPA** ของ
สถาบันการเงิน (5 ปี)



ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



การลดหรือยกเว้น

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
หรือ รพว. มหาดไทย ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ
ถูกทำลายเฉพาะราย



ที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๘ ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

(๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๒) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด

(๓) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน

(๔) ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย

(๕) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใดหรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

ที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

(๖) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน

(๗) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๘) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

(๙) ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๑๐) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

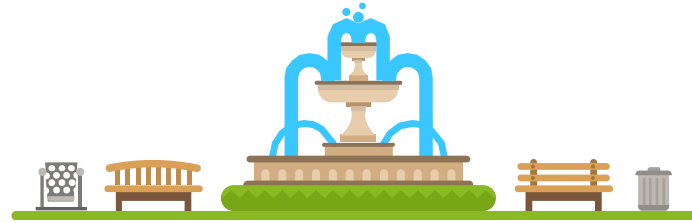
(๑๑) ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

(๑๒) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

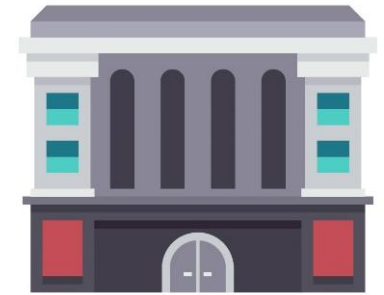
การยกเว้นการจัดเก็บภาษี (มาตรา 8)



ที่ดินที่กฎหมาย
ห้ามทำประโยชน์



ทรัพย์สินส่วนกลาง
การเคหะแห่งชาติ



ทรัพย์สินของเอกชน
ที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์
เฉพาะส่วนที่ใช้เป็น
แหล่งศึกษาเพื่อการเรียนรู้



สิ่งปลูกสร้าง
บ่อ ถนน ลาน รั้ว



ทรัพย์สินของสำนักงานเศรษฐกิจ
และการค้าของต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้น
ตามพันธกรณีในความตกลงระหว่าง
รัฐบาลไทยกับต่างประเทศ

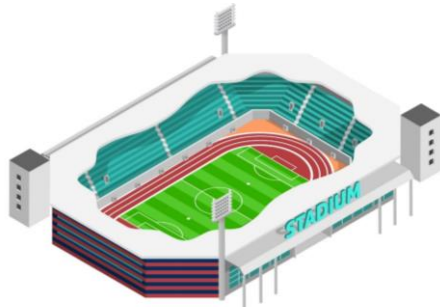
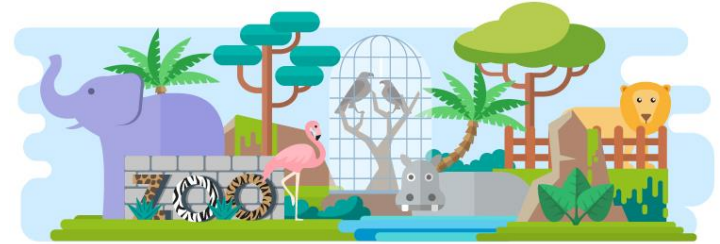


ทรัพย์สินมูลนิธิหรือองค์การ
สาธารณกุศลตามประกาศฯ
(กรมสรรพากร)
มาตรา 8 (7)
(ประกาศฯ ฉบับที่ 7)

การลดหย่อนภาษี (มาตรา 55)



- สถานอุดมศึกษา / โรงเรียน**
- ✓ สถานอุดมศึกษา
 - ✓ โรงเรียนในระบบ
 - ✓ โรงเรียนนอกระบบ
(สอนศาสนา / ตาตีกา / ปอเนาะ)
- ลดร้อยละ 90



- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**
- ✓ สถานที่เล่นกีฬา
 - ✓ ที่จอดรถสาธารณะ
- ลดร้อยละ 90

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**
- ✓ สวนสัตว์
 - ✓ สวนสนุก
- ลดร้อยละ 90



การลดหย่อนภาษี (มาตรา 55)

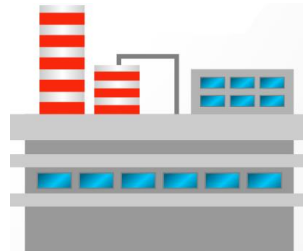
กลุ่มโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนำมาพัฒนาเป็น
โครงการจัดสรร (ตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน)

- ✓ เพื่ออยู่อาศัย
- ✓ เพื่ออุตสาหกรรม

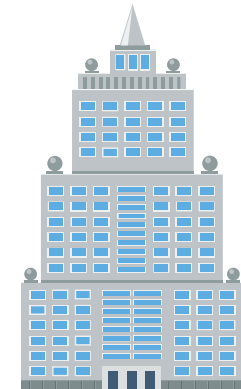
ลดร้อยละ 90 ไม่เกิน 3 ปี
นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจัดสรรฯ



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนำมา
พัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม
ลดร้อยละ 90 ไม่เกิน 3 ปี
นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งนิคมฯ



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนำมา
พัฒนาเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย
ลดร้อยละ 90 ไม่เกิน 3 ปี
นับจากวันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง



ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างเสร็จ
ก่อนกฎหมายมีผลบังคับใช้ (Stock)
ลดร้อยละ 90 ไม่เกิน 2 ปี
นับจากวันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ

การลดหย่อนภาษี (มาตรา 55)



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (NPA)

- ✓ อสังหาฯ รอการขายของสถาบันการเงิน
 - ✓ อสังหาฯ รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์
 - ✓ อสังหาฯ รอการขายของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
- ลดร้อยละ 90 ไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

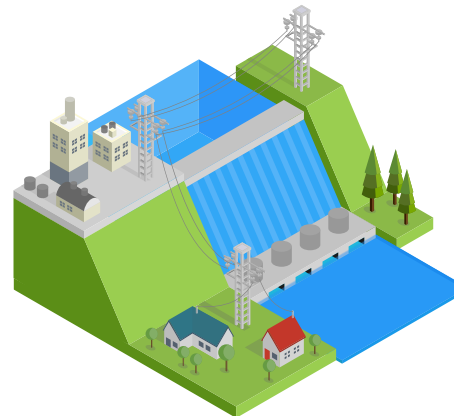


ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง / ห้องชุด (มรดก)

- ได้รับเป็นมรดก
- ใช้เป็นบ้านหลังหลัก
- รับโอนมรดกก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับ

ลดร้อยละ 50

หมายเหตุ : เมื่อขายหรือโอน เจ้าของใหม่
จะไม่ได้รับการลดหย่อนภาษี



ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ โครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน

- ✓ โรงผลิตไฟฟ้า
- ✓ เขื่อน

ลดร้อยละ 50

การยกเว้นและลดหย่อนภาษี (มาตรา 8 และ 55)



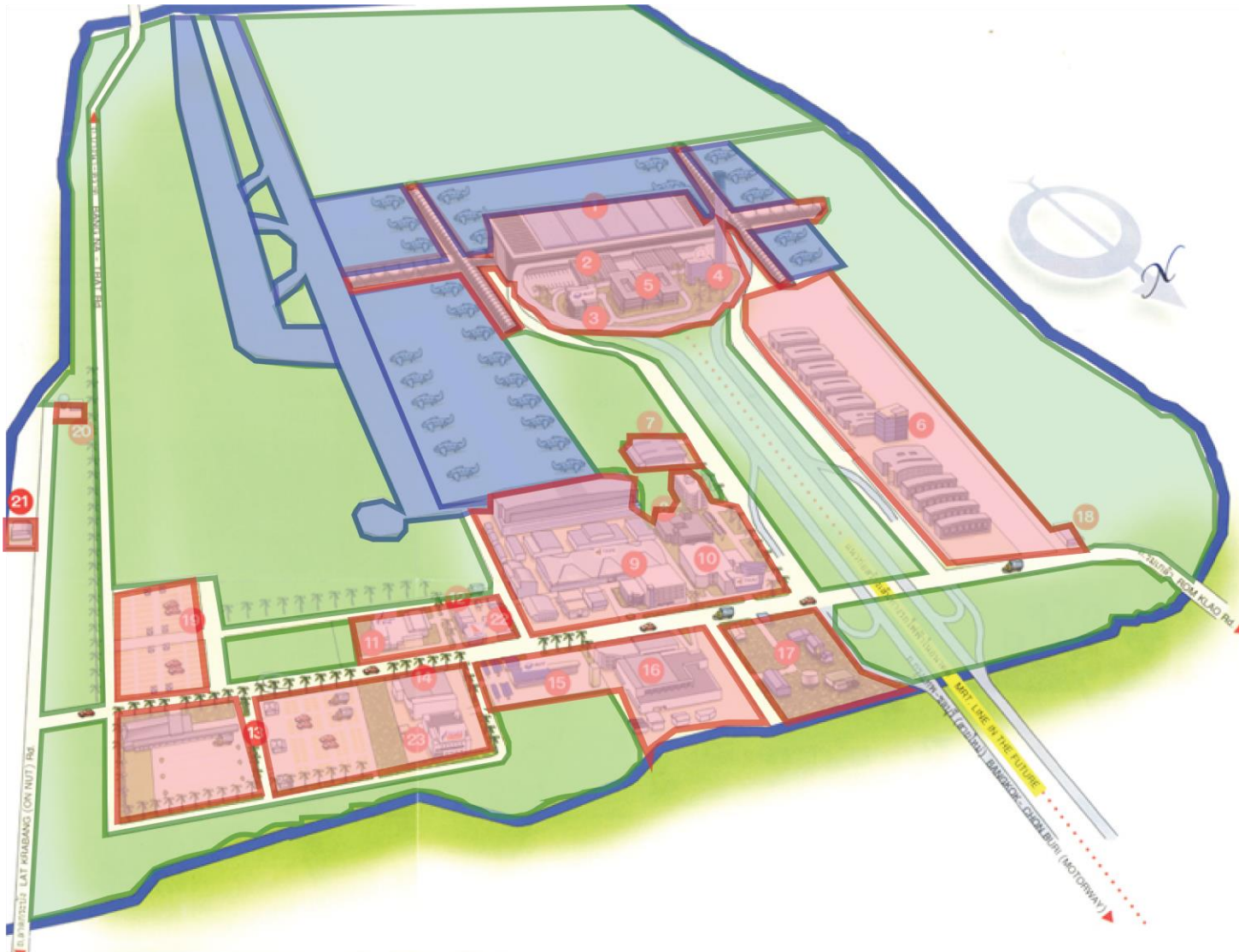
โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม

	ทางอากาศ	ทางบก	ทางราง
ลดค่าภาษีร้อยละ 90	<ul style="list-style-type: none"> ○ ทางวิ่ง (Runway) ○ ทางขับ (Taxiway) ○ ลานจอดอากาศยาน (Apron) ○ หลุมจอดอากาศยานระยะไกล (Aircraft Stand) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>ทางยกระดับ</u> ○ <u>ที่ดินที่ตั้งของถนนหรือทางยกระดับ</u> ○ <u>ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสาร</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>ที่ดินที่ตั้งของเส้นทางเดินรถไฟ</u> ส่วนที่อยู่เหนือพื้นดิน ○ <u>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับผู้โดยสารรถไฟ</u>
ยกเว้นการจัดเก็บภาษี	<p>ที่ดินว่างเปล่าที่กันไว้เพื่อความปลอดภัยตามมาตรฐานฯ รอบบริเวณ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ทางวิ่ง (Runway Strip) ○ ทางขับ (Taxiway Strip) ○ ลาดจอดอากาศยาน (Apron Strip) ○ หลุมจอดอากาศยานระยะไกล (Aircraft Stand Strip) 		<ul style="list-style-type: none"> ○ สิ่งปลูกสร้างที่เป็น <u>อุโมงค์ทางวิ่งรถไฟ</u> (MRT) ○ สิ่งปลูกสร้างที่เป็น <u>ทางยกระดับ</u> สำหรับทางวิ่งรถไฟ (BTS) ○ <u>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเส้นทางเดินรถไฟ</u> (การรถไฟ) ○ ห้องระบบบำบัดมลพิษ ประจําสถานี ชุมเครื่องกั้นถนนผ่านเสมอระดับทางรถไฟ ที่ทำการหอสัญญาณ และชานชาลา สถานีเฉพาะส่วนที่ไม่ได้หาประโยชน์ (การรถไฟ)

การยกเว้นและลดหย่อนภาษี (มาตรา 8 และ 55)



ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ



- 1 อาคารผู้โดยสาร
Passenger Terminal Complex
- 2 อาคารจอดรถ
Car Park Building 1,2
- 3 สำนักงานท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ
Airport Operation Building
- 4 บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด
Aeronautical Radio of Thailand
- 5 โรงแรม โนโวเทล สุวรรณภูมิ
Novotel Suvarnabhumi Airport Hotel
- 6 เขตปลอดอากร (คลังสินค้า)
Free Zone
- 7 อาคารสินค้าภายในประเทศ
Domestic Cargo
- 8 ฝ่ายช่าง บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
TG Technical Department
- 9 ฝ่ายบริการงานจอดและอุปกรณ์ภาคพื้น
บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
TG Ground Service Equipment
- 10 ศูนย์ปฏิบัติการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
TG Operation Center
- 11 ศูนย์บริการภาคพื้นบริษัท บางกอกแอร์เวย์
Bangkok Flight Services
- 12 บริษัท บริการซ่อมเครื่องบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
BAFS
- 13 สถานีรถโดยสาร
Public Transportation Center
- 14 อาคาร LSG Sky Chels
- 15 อาคารสถานีดับเพลิงและกู้ภัย
Airport Rescue & Fire Fighting Station
- 16 ฝ่ายครัวการบิน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
TG Catering
- 17 บริษัท มอดีไฟฟ้าและน้ำมัน จำกัด
DCAP
- 18 ที่ทำการไปรษณีย์สุวรรณภูมิ
Suvarnabhumi Postage
- 19 ลานจอดรถระยะยาว
Longterm Parking Area
- 20 อาคารศูนย์นิเวศวิทยา
Meteorological Facilities
- 21 อาคารซ่อมบำรุงท่าอากาศยาน
Airport Maintenance Facilities/AMF
- 22 บริษัท เอเชียโอที ประเทศไทย จำกัด
ASIG
- 23 บริษัท ครัวการบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
Bangkok Air Catering

การยกเว้นและลดหย่อนภาษี (มาตรา 8 และ 55)

Airport Rail Link



การยกเว้นและลดหย่อนภาษี (มาตรา 8 และ 55)

รถไฟฟ้าใต้ดินและรถไฟฟ้า สถานีลาดพร้าว



หลักเกณฑ์พิจารณาทรัพย์สินเอกชนเฉพาะส่วน ที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอม
ให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์



จัดทำข้อตกลงร่วมระหว่าง
ส่วนราชการและเจ้าของทรัพย์สิน



สำเนาเอกสารให้ อปท. ตรวจสอบ



ตีตประกาศความยินยอม
ณ ที่ทำการ อปท.



ตีตประกาศความยินยอม
ณ ที่ซึ่งทรัพย์สินตั้งอยู่

มาตรการดูแล ผลกระทบ

ยกเว้น		ลดหย่อน	ผ่อนปรน
เกษตรกรกรม	บ้านหลังหลัก	สถานศึกษาเอกชน	ทยอยปรับภาษีส่วน
ทรัพย์สินของรัฐ	ทรัพย์สินส่วนกลาง	กิจการสาธารณะ	ที่เพิ่มจากเดิม 25%
ศาสนสมบัติ	องค์กรระหว่างประเทศ	(เช่น กีฬา ทิฟงกันซ์ ฯลฯ)	50% และ 75%
ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ		บ้านมรดก	ในช่วง 3 ปีแรก

การดูแลผลกระทบ เกษตรกร

เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ในแต่ละเขตละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

ปัจจุบัน	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2567
เสียภาษีบำรุงท้องที่	ที่ดินเกษตรแปลงหนึ่ง (10 ไร่) เสียภาษีบำรุงท้องที่ 1,450 บาท	มูลค่า 18 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษีใน 3 ปีแรก	มูลค่าเพิ่มเป็น 21.6 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั่วประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

****เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด****

*ที่ดินแปลงหนึ่ง 25 ไร่

มูลค่า 50 ล้านบาทในปี 2562

มูลค่าเพิ่มเป็น 60 ล้านบาทในปี 2567

เสียภาษี 0.01% หรือล้านละ 100 บาท

เจ้าของที่ดินเกษตรกรรม (นิติบุคคล)

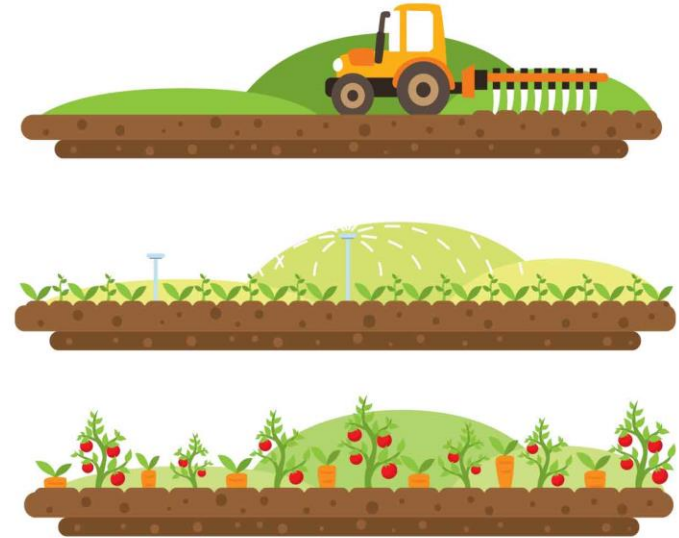
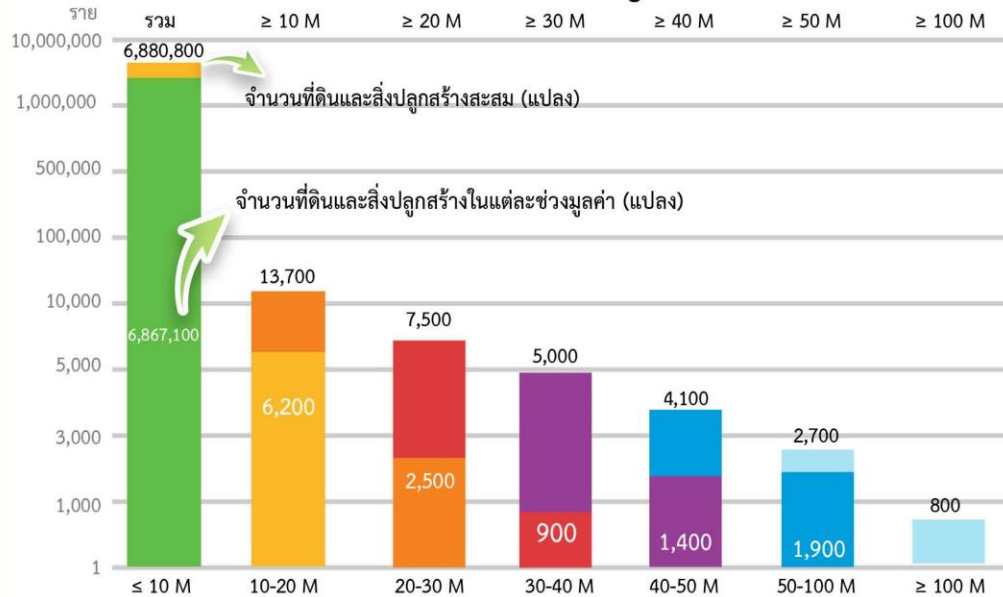
บรรเทาภาระภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้น

ปัจจุบัน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
เสียภาษีบำรุงท้องที่	3,600.-	3,950.-	4,300.-	4,650.-	5,000.-
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น	+25%	+50%	+75%		

เสียภาษีเพิ่มจำนวน (มูลค่าเป็น 60 ลบ.)

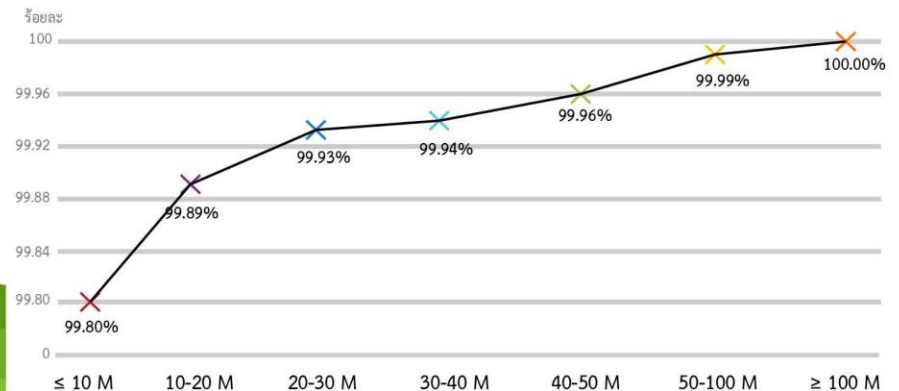
การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงเกษตรกรรม

ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



ที่มา : ฐานข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

สัดส่วนสะสม



การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย

ปัจจุบัน

เสียภาษีบำรุงท้องที่



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

1 ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้กับที่พักอาศัย
ที่เจ้าของ มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการถาวร



10 ล้าน
บาท

ในกรณีเป็นเจ้าของ
เฉพาะบ้าน
*ปลูกบ้านบนที่ดินคนอื่น



50 ล้าน
บาท

ในกรณีเป็นเจ้าของ
ทั้งบ้านและที่ดิน

2



**ลดภาษีลง
ร้อยละ**

50%

ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดก
และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

3

เสียภาษีในอัตราต่ำ
0.02 - 0.10%



ผู้มีบ้านพักอาศัย



99.96%

ของบ้านหลังหลัก
ไม่ต้องเสียภาษี

0.04 %
ต้องเสียภาษี

หรือ 10,000 หลัง
ของทั้งประเทศ

*ข้อมูลปี 2558
จากสำนักงาน
สถิติแห่งชาติ



ปี 2562
ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่
834.-
บาท

ตั้งแต่ปี 2563
ยกเว้น

บ้านหลังหลัก

*มูลค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาทในปี 2567
เสียภาษี 0.02% หรือล้านละ 200 บาท



บ้านหลังอื่น ๆ

ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่
834.-
บาท
ปี 2562

บรรเทาภาระภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

เสียภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

1,417.-

ปี 2563
+25%

ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

1,708.50

ปี 2565
+75%

ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

2,000.-

ปี 2566

เสียภาษีเต็มจำนวน

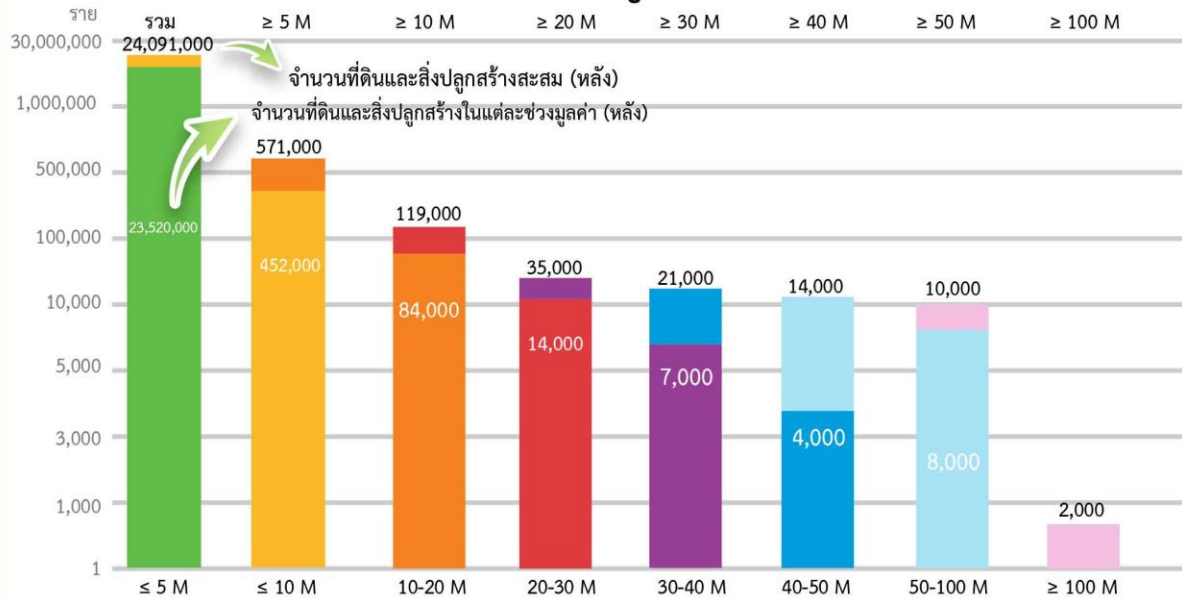
2,400.-

ปี 2567

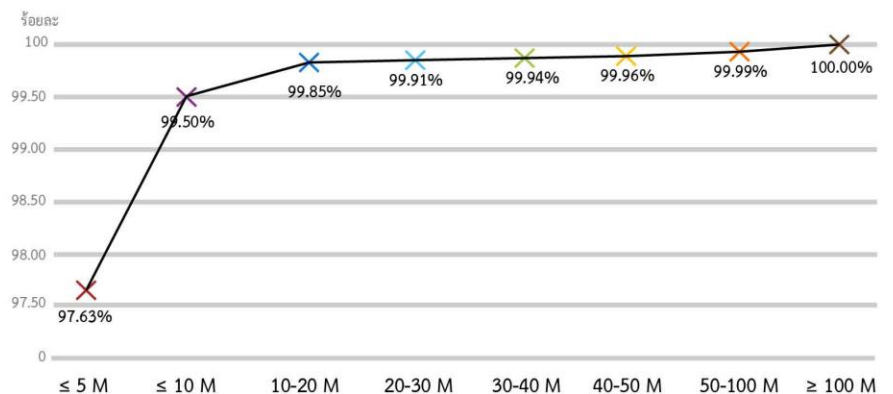
(มูลค่าเป็น 12 ลบ.)

การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงบ้านพักอาศัย

ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



สัดส่วนสะสม



ที่มา : ฐานข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ



การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs



เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีการภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง



ผู้ประกอบการ
นักธุรกิจ

ตัวอย่าง



อพาร์ทเมนต์
แห่งหนึ่ง



*มูลค่า 10 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท
เสียภาษี 0.3% หรือล้านละ 3,000 บาท

เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

30,000.-/ปี

ปี 2562
เสียค่าภาษีโรงเรือนฯ
72,000.-/ปี

ปี 2563

ปี 2567
เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
36,000.-/ปี

*มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

ผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น

เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

จะได้รับการบรรเทา ภาระภาษี

โดยให้ยกอัยเสียภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

75% ปีที่ 3

50% ปีที่ 2

25% ปีที่ 1

*ปีที่ 1 - ปีที่ 3 ในอัตรา
ร้อยละ 25 50 75 ตามลำดับ



การเปรียบเทียบการภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

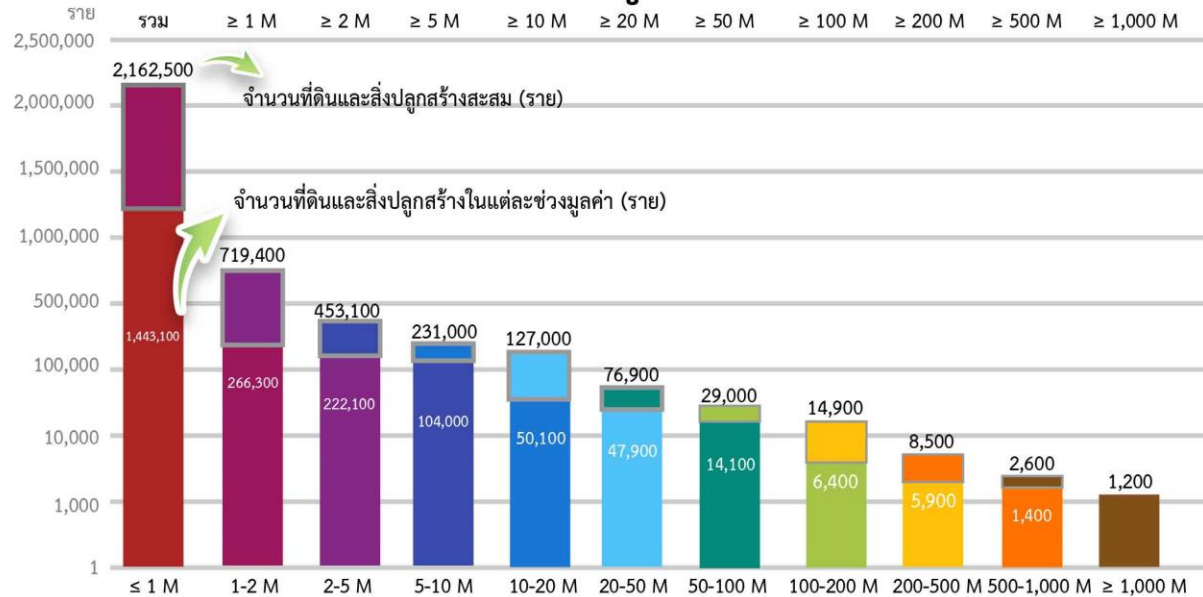
*ภาษีที่ดินฯ สามารถหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้



การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

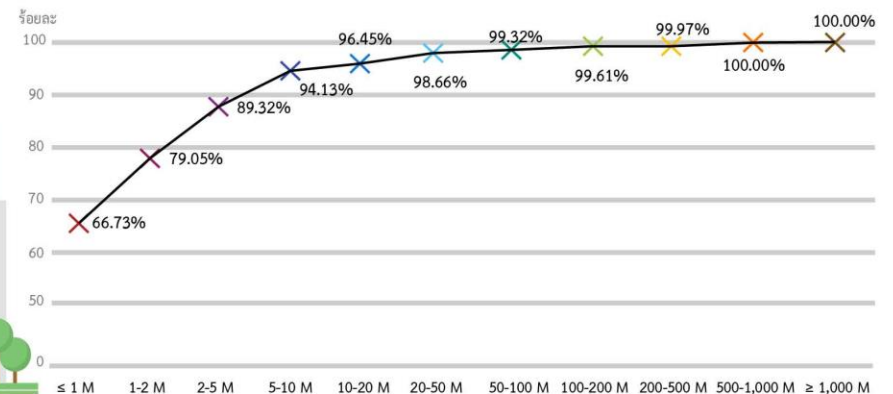


ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



สัดส่วนสะสม

ที่มา : ฐานข้อมูลสำมะโนธุรกิจและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555 สำนักงานสถิติแห่งชาติ



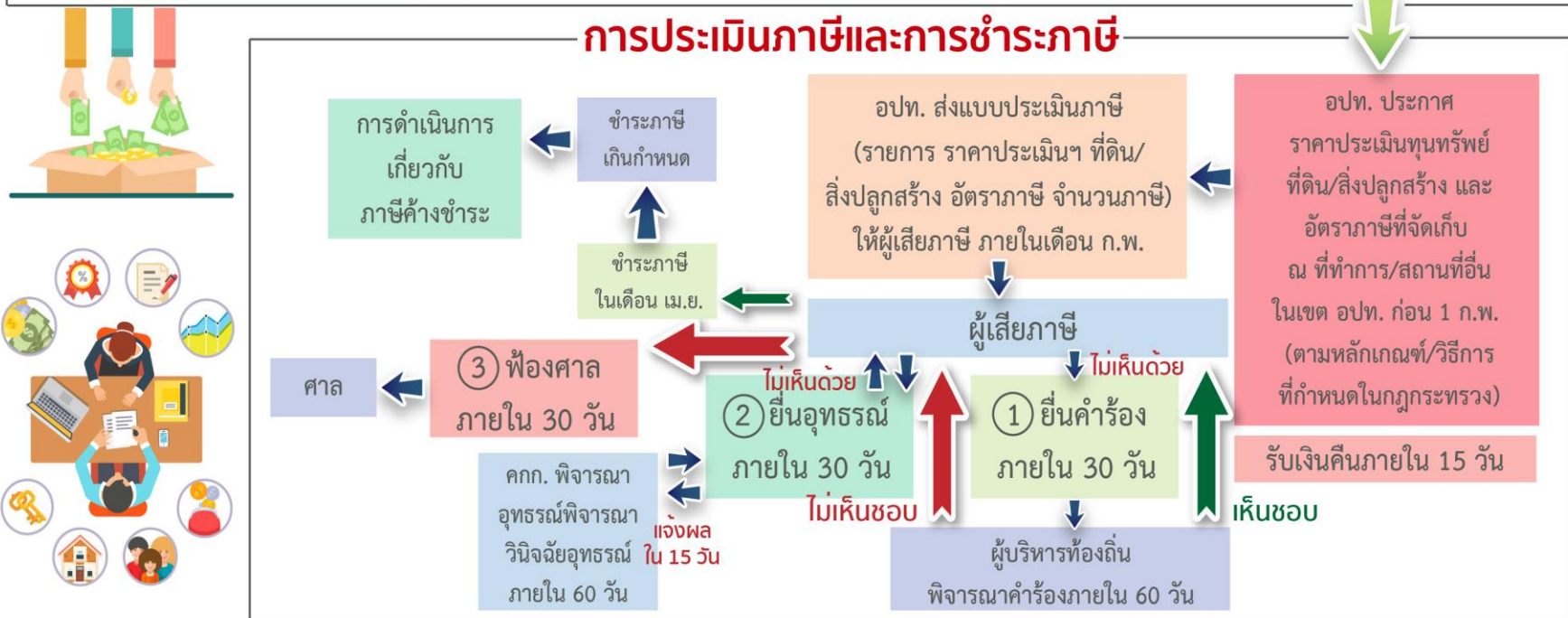
กระบวนการในทางปฏิบัติ



การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



การประเมินภาษีและการชำระภาษี



แนวทางการจัดเก็บภาษี

การยื่นชำระภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน

- เจ้าของที่ดิน = เสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง = เสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วม

- เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
- เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้

ที่ดินติดภาระจำนอง

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนด มีหน้าที่เสียภาษี

การคำนวณภาระภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคาที่ยกกรมธนารักษ์กำหนด



ที่ดินเปล่า

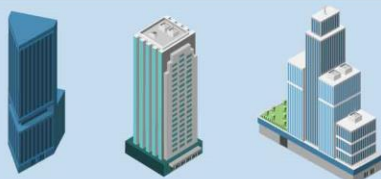
$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตรากาซี}$$

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตรากาซี}$$

$$\text{มูลค่าที่ดิน} = \text{ราคาประเมินฯ ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.)} \times \text{พื้นที่ที่ดิน (ตร.ว.)}$$

$$\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} = [\text{ราคาประเมินฯ สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)}] - \text{ค่าเสื่อมราคา}$$



ห้องชุด

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตรากาซี}$$

$$\text{มูลค่าห้องชุด} = \text{ราคาประเมินฯ ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)}$$



การชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม



พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



อิง พ.ร.บ.
วิธีปฏิบัติราชการ
ทางปกครอง



อัตราเบี้ยปรับ
เงินเพิ่ม



การยึดอายัด

- พัน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี เพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่าย
- ห้ามยึด อายัด และขายทอดตลาดเกินกว่าความจำเป็น

การห้ามโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระทำไม่ได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจาก อปท. ว่ามีภาษีค้างชำระ **ยกเว้น** กรณีการขายทอดตลาดตามคำพิพากษา โดยกรมบังคับคดี

*กำหนดให้ได้รับ 7 วันหลังจากวันที่ส่งด้วยไปรษณีย์ตอบรับ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้รับ

*กรณีผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษีและเสียภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยาย ให้เสียเงินเพิ่ม 0.5% ต่อเดือน

หลักเกณฑ์การงดเบี่ยปรับ

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างถูกยึด
หรืออายัดตามกฎหมาย



ยื่นของดเบี่ยปรับเงินเพิ่มของภาษีค้าง
ต่อผู้บริหารท้องถิ่น



ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งงดเบี่ยปรับ



นับแต่วันที่ศาลมีคำสั่ง



นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตาม
กฎหมายมีคำสั่ง

บทลงโทษ



ไม่ปฏิบัติตาม
หนังสือเรียก

แจ้งข้อความ
หรือแสดงหลักฐาน
อันเป็นเท็จ
เพื่อหลีกเลี่ยงภาษี

ไม่แจ้ง
เปลี่ยนแปลง
การใช้ประโยชน์
ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ขัดขวาง
การปฏิบัติหน้าที่

ขัดขวางหรือ
ไม่ปฏิบัติตาม
คำสั่งของ
ผู้บริหารท้องถิ่น
ในการยึดหรืออายัดฯ

ดังนี้

- หลักฐาน/เอกสารที่เกี่ยวข้องกับ
การสำรวจของผู้บริหาร
- ให้ถ้อยคำ/หลักฐาน/เอกสาร
เพื่อการประเมินภาษีของพจนง.ประเมิน
- ให้ถ้อยคำ/หลักฐาน/เอกสาร
เพื่อยึด อายัดฯ ของผู้บริหารท้องถิ่น
- ให้ถ้อยคำ/หลักฐาน/เอกสาร
เพื่อใช้ประกอบการวินิจฉัยอุทธรณ์

- เจ้าพนักงานสำรวจ
- ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่
ที่ได้รับมอบหมายในการยึด อายัดฯ



ไม่มีโทษจำคุก



≤ 2,000 บาท



ไม่มีโทษจำคุก



≤ 10,000 บาท



≤ 6 เดือน



≤ 10,000 บาท



≤ 1 ปี



≤ 20,000 บาท



≤ 2 ปี



≤ 40,000 บาท

การกำกับดูแล



รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงการคลัง

รมว. รักษาการ

พระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



รมว. รักษาการ

รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทย



คณะกรรมการวินิจฉัย
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
การประเมินภาษี ประจำจังหวัด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร

องค์ประกอบ

- ปลัด กค. (ประธาน)
 - ปลัด มท.
 - อธิบดีธนารักษ์
 - พอ. สศค.
 - อธิบดีกรมที่ดิน
 - อธิบดีสรรพากร
 - อธิบดี สก.
- เลขาฯ : สศค.
พช.เลขาฯ : สก.

อำนาจหน้าที่

- วินิจฉัยปัญหา
 - ให้คำปรึกษา
 - แนะนำการจัดเก็บภาษี
- เพื่อให้การจัดเก็บภาษีดังกล่าว
มีมาตรฐานเดียวกัน

องค์ประกอบ

- ผู้ว่าฯ จังหวัด (ประธาน)
 - สรรพากรพื้นที่
 - ธนารักษ์พื้นที่
 - เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
 - โยธาฯ และผังเมืองจังหวัด
 - นายก อบจ.
 - ผู้แทนนายกเทศมนตรี 5 คน
 - ผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท. อื่น
- เลขาฯ : ท้องถิ่นจังหวัด

อำนาจหน้าที่

- พิจารณาให้ความเห็นชอบการลด หรือยกเว้นภาษีฯ ของผู้บริหารท้องถิ่น
- ให้คำปรึกษา/แนะนำการจัดเก็บภาษีฯ
- รวบรวมข้อมูลการจัดเก็บภาษีฯ อปท.
- ให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่าง ข้อบัญญัติท้องถิ่นของ อปท.

องค์ประกอบ

- ผู้ว่าฯ จังหวัด (ประธาน)
 - สรรพากรพื้นที่
 - ธนารักษ์พื้นที่
 - เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
 - โยธาฯ และผังเมืองจังหวัด
 - ผู้แทนผู้บริหารท้องถิ่น 2 คน
 - ผู้ทรงคุณวุฒิ 2 คน
- เลขฯฯ และ พช.เลขาฯ : จนท. สก.
ที่ผู้ว่าฯ จังหวัดแต่งตั้ง

อำนาจหน้าที่

- ไม่รับ ยก เพิกถอน หรือแก้ไข การประเมินของ อปท. หรือให้ ผู้อุทธรณ์ได้รับการลด ยกเว้น หรือคืนภาษี

องค์ประกอบ

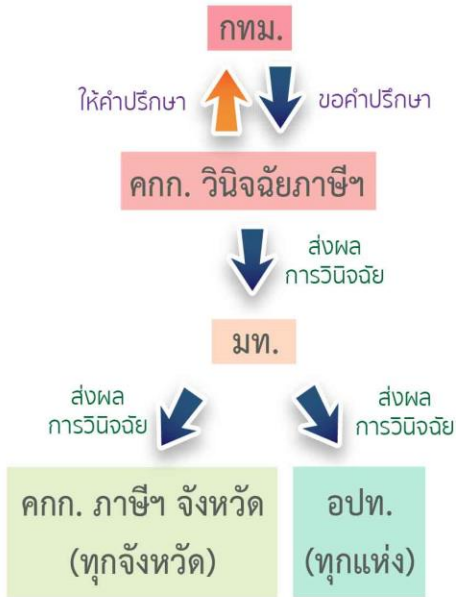
- ปลัด มท. (ประธาน)
 - พอ. สศค.
 - อธิบดีสรรพากร
 - อธิบดีธนารักษ์
 - อธิบดีกรมที่ดิน
 - อธิบดี สก.
 - อธิบดีโยธาฯ และผังเมือง
 - ปลัด กทม.
 - ผู้ทรงคุณวุฒิ
- เลขฯฯ และ พช.เลขาฯ : จนท. กทม.
ที่ผู้ว่าฯ แต่งตั้ง

อำนาจหน้าที่

- ไม่รับ ยก เพิกถอน หรือแก้ไข การประเมินของ อปท. หรือให้ ผู้อุทธรณ์ได้รับการลด ยกเว้น หรือคืนภาษี

แนวทางการให้คำปรึกษา

กรุงเทพมหานคร



องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น



คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = คกก. วินิจฉัยภาษีฯ
 คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร) = คกก. ภาษีฯ จังหวัด

ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความลักลั่นในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่



ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล



กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน



สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน



ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.



ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียง
ในการพัฒนาท้องถิ่น

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

<http://www.fpo.go.th/main>

The screenshot shows the homepage of the Fiscal Policy Office (FPO) website. The browser address bar displays "Not Secure — fpo.go.th". The page header includes navigation links for "e-Research", "e-Library", "ห้องเรียน", "สมัครรับข่าวสาร", "Intranet", "ดาวน์โหลด", and "เข้าสู่ระบบ". The main header features the FPO logo, the name "สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง" (Fiscal Policy Office, Ministry of Finance), and a search bar. Below the header is a blue navigation bar with links for "หน้าแรก", "เกี่ยวกับ สศค.", "หน่วยงานย่อย", "ข้อมูลสถิติ", "รายงานเศรษฐกิจ", "นโยบายเศรษฐกิจที่สำคัญ", "กฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบของ สศค.", "ข่าวสาร", and "ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ". The main content area features a large banner with the text "ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง" (Land and Building Tax) over a cityscape background. Below the banner is a "FPO HIGHLIGHT" section with four icons representing "นโยบายเศรษฐกิจที่สำคัญ" (Key Economic Policy), "เอกสารเผยแพร่ / บริการประชาชน" (Publications / Public Service), "พิจารณา ร่างกฎหมาย" (Review Draft Legislation), and "ประชาชนควรรู้" (What Citizens Should Know). A blue bar below the highlights contains two bullet points: "ฐานะการคลังของรัฐบาลตามระบบกระแสเงินสด ในเดือน มี.ค. 62 ขาดดุลจำนวน 50.5 พันล้านบาท" and "ภาษีมูลค่าเพิ่มในเดือน". The bottom section features a large banner for "มาตรการพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ" (Quality of Life Improvement Measures for Beneficiaries of the National e-Payment Card) with logos for the Ministry of Finance and National e-Payment. A yellow box on the right of this banner says "แบบสำรวจความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงการเกษียณอายุราชการตามลักษณะงาน" (Survey on Opinions on Improving Retirement Procedures according to Job Characteristics). Below the banner is a navigation bar with "ข่าวประชาสัมพันธ์" (Public Relations News), "แถลงข่าว" (Press Conference), "จัดซื้อจัดจ้าง" (Procurement), and "สมัครงาน" (Job Application). The bottom of the page shows three small images of officials.

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

<http://www.fpo.go.th/main>

The screenshot shows the website for the Ministry of Finance (FPO). The browser address bar displays "Not Secure — fpo.go.th". The page title is "สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง - FPO".

Navigation Menu (Left):

- เอกสารเผยแพร่ / บริการประชาชน
- บริการประชาชน
- FPO symposium
- ประชาสัมพันธ์
- FPO KM
- Tax Policy Journal
- Public Hearing on Protocol 8th
- คำพิพากษานิติบัญญัติ
- RR Program
- e-Library
- e-Research
- คลังสื่อสิ่งพิมพ์
- คลังข้อมูลต่างประเทศ
- ธนาคาร
- FATCA
- บทความกฎหมาย
- คลังเสียงสัมพันธ์
- คลังข้อมูล
- คลังข้อมูลประชาสัมพันธ์
- FAQ
- ดาวน์โหลด
- วารสารการเงินการคลัง
- รายงานของผู้อำนวยการสำนักงานการคลัง

Main Content:

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สาระสำคัญ... พ.ร.บ.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ร.บ. (ฉบับที่ 13) พ.ศ. 2562 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2563 ฉบับใหม่

- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- สรุปสาระสำคัญของ "ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง"
- 5 ข้อดีที่ผู้ประกอบการสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ถ้าไม่ต้องการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คลิก! การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ...

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ฉบับใหม่ที่ต้องจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ถ้าไม่ต้องการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดเก็บอย่างไร

คลิก! การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ...

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ฉบับใหม่ที่ต้องจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ถ้าไม่ต้องการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดเก็บอย่างไร

คลิก! การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ...