2. ที่พักอาศัย

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564
บ้านหลังหลัก และเป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	ไม่ต้องเสียภาษี	-
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

กรณีทรัพย์สินมีมูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาทจะได้รับการยกเว้นภาษีไปเลย แต่หากมีส่วนเกินให้นำส่วนเกินมาคิดภาษี เช่นนายแดง มีบ้านพร้อมที่ดินมูลค่า 75 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ส่วน 50 ล้านบาทแรกได้ยกเว้นภาษี ส่วนที่เหลืออีก 25 ล้านบาทนำมาคำนวณภาษี 0.03% เท่ากับต้องเสียภาษี 7,50q.บาท

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564
บ้านหลังหลัก มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ไม่ต้องเสียภาษี	-
10-50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)	ไม่เกิน 10,000 บาท
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 50,000 บาท
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

กรณีมีบ้านบนที่ดินเช่า หรือปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น จะได้รับการยกเว้นภาษีเฉพาะ 10 ล้านบาทแรก หากมีส่วนเกินก็ให้นำมาคำนวณ เช่น
มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า 10 ล้านบาทพอดี และมีชื่อในทะเบียนบ้าน เท่ากับไม่ต้องเสียภาษี มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า 30 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ดังนั้น 10 ล้านบาทแรกได้รับการยกเว้น ส่วนที่เหลือ 20 ล้านบาท จะนำมาคิดภาษีที่ 0.02% เท่ากับต้องเสียภาษี 4,000 บาท .

3.อื่น ๆ (พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม)

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564
ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ หรือใช้ประโยชน์อื่น ๆ

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)	ไม่เกิน 5 ล้านบาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)	ไม่เกิน 30 ล้านบาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)	ตั้งแต่ 35 ล้านบาทขึ้นไป

. 4. ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2564
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)	ไม่เกิน 5 ล้านบาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)	ไม่เกิน 30 ล้านบาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)	ตั้งแต่ 35 ล้านบาทขึ้นไป

* หากปล่อยรกร้าง 3 ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ในปีที่ 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก ๆ 3 ปี หากยังไม่นำที่ดินมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3%

เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรกของของเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่
หากผู้เสียภาษีมีภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่
ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้บังคับใช้ **แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้**

การบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรก ของของเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่
หากผู้เสียภาษีมีภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่
ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้บังคับใช้ แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้

- ปีที่ 1 จ่าย 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 2 จ่าย 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 3 จ่าย 75% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ที่ดินใช้ประโยชน์หลายด้าน คิดภาษีอย่างไร หากเรามีที่ดินของตนเอง และใช้ที่ดินนั้นเป็นทั้งบ้านพัก ทำการเกษตร และปล่อยเช่าไปด้วย จะต้องแบ่งการเสียภาษีที่ดินออกเป็น 3 ประเภท คือ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม โดยแบ่งพื้นที่การคำนวณภาษีตามการใช้งาน
เช่นเดียวกับคนที่มีอาคารพาณิชย์ไว้สำหรับพักอาศัย แต่แบ่งพื้นที่ชั้นล่างเป็นส่วนค้าขาย
กรณีนี้ชั้นล่างจะถูกคำนวณด้วยอัตราภาษีพาณิชยกรรม ส่วนพื้นที่อื่น ๆ
จะถูกคำนวณภาษีในอัตราของที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกับคนที่มีอาคารพาณิชย์ไว้สำหรับพักอาศัย
แต่แบ่งพื้นที่ชั้นล่างเป็นส่วนค้าขาย กรณีนี้ชั้นล่างจะถูกคำนวณด้วยอัตราภาษีพาณิชยกรรม ส่วนพื้นที่อื่น ๆ จะถูกคำนวณภาษีในอัตราของที่อยู่อาศัย

ต้องเสียภาษีเมื่อไร ?
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต ออกหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน/บ้าน ให้ผู้เสียภาษีทราบภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี
ผู้เสียภาษีต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี
หากมียอดภาษี 3,000 บาทขึ้นไป สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด งวดละเท่า ๆ กัน คือจ่ายในเดือนเมษายน, พฤษภาคม และมิถุนายน

หมายเหตุ : สำหรับในปี 2563 ซึ่งจัดเก็บภาษีที่ดินเป็นปีแรกกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศขยายกำหนดเวลาจัดเก็บภาษีที่ดินออกไป จากเดิมต้องเสียภาษีภายในเดือนเมษายน 2563 เลื่อนไปเป็นภายในเดือนสิงหาคม 2563 เนื่องจากออกกฎหมายลำดับรอง ยังไม่แล้วเสร็จ **ดังนั้นเฉพาะปี 2563 จะดำเนินการตามระยะเวลาดังนี้** มิถุนายน.2563 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต ออกหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดินบ้าน ให้ผู้เสียภาษีทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่นั้นเป็นที่ดินประเภทใด หากเราต้องการแก้ไขข้อมูล เช่น เปลี่ยนประเภทอสังหาริมทรัพย์ สามารถยื่นเรื่องได้ภายใน 30 วันหลังรับหนังสือ หลังจากนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต จะลงสำรวจพื้นที่อีกครั้ง แล้วส่งหนังสือประเมินให้ทราบ หากผลประเมินไม่ตรงกับที่ผู้เสียภาษีแจ้งมา สามารถยื่นอุทธรณ์ได้ครั้งที่ 2
กรณีผลอุทธรณ์ครั้งที่ 2 ไม่ทันช่วงของการเสียภาษีในเดือนสิงหาคม 2563 เราต้องชำระภาษีไปก่อน เมื่อได้ทราบผลอุทธรณ์แล้ว และผลเป็นจริงตามที่ผู้เสียภาษีแจ้งไว้ ก็จะได้รับเงินคืน แต่หากอุทธรณ์ไม่ผ่าน โดยพบว่าแจ้งเท็จ จะมีโทษกฎหมายอาญา จำคุก 2 ปี ปรับสูงสุด.40,000 บาท
สิงหาคม.2563 เจ้าของที่ดินจะต้องเสียภาษีที่ดินภายในเดือนสิงหาคม 2563 โดยสามารถผ่อนจ่ายได้ 3 งวด คือ จ่ายในเดือนสิงหาคม, กันยายน และตุลาคม

จ่ายภาษีที่ดินได้ที่ไหน ให้ตรวจสอบว่าพื้นที่ของเราขึ้นอยู่กับหน่วยงานใดโดยสามารถชำระภาษีได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ คือ สำนักงานเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขต กรุงเทพมหานคร ศาลาว่าการเมืองพัทยาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายกำหนด **ถ้าไม่ไปเสียภาษีตามเวลากำหนด ?หากไม่ได้ไปเสียภาษีที่ดินในระยะเวลาที่กำหนดจะมีเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ตามที่กำหนดไว้ คือ**กรณีไม่ได้จ่ายภาษีในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับ 40% ของจำนวนภาษีค้างชำระ ยกเว้นว่าได้จ่ายภาษีก่อนรับหนังสือแจ้งเตือน กรณีนี้จะเสียเบี้ยปรับ 10% ของจำนวนภาษีค้างชำระกรณีไม่ได้จ่ายภาษีในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้จ่ายภาษีภายในกำหนดเวลาของหนังสือแจ้งเตือน จะเสียเบี้ยปรับ 20% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
กรณีไม่ได้จ่ายภาษีในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีก 1% ต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน แต่ไม่ต้องนำเบี้ยปรับมารวมคำนวณเพื่อเสียเงินเพิ่มด้วย

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เป็นกฎหมายใหม่ที่มาแทนกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและ กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ โดยกฎหมายฉบับนี้ มีจุดมุ่งหมายในการช่วยลดความเลื่อมล้ำในสังคม และ
เพิ่มการกระจายอำนาจไปสู่ท้องถิ่น เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จะเป็นผู้จัดเก็บภาษี โดยมีรัฐบาลเป็นผู้ดูแล **ภาษีที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**
เป็นภาษีที่ดินใหม่ที่มาแทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน
ซึ่งจะถูกยกเลิกไป โดยผู้ที่เคยเสียภาษีดังกล่าว ตั้งแต่ปี 2563
จะไม่ต้องเสียภาษีเหล่านี้ซ้ำอีกแต่จะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน (ยกเว้นผู้ที่ยังค้างชำระตั้งแต่ปี 2562 ลงไป)
ซึ่งภาษีที่ดินใหม่นี้จะทำการจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี



สำหรับสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินใหม่ตามพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้จะมีอยู่ด้วยกัน 3 ส่วนหลักๆ ด้วยกัน คือ
ฐานภาษี : เป็นจำนวนเงินที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ได้แก่
มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์ **ผู้เสียภาษี** : เจ้าของที่ดิน
เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุด
หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่ทำประโยชน์ในส่วนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐ
ทั้งนี้ ผู้เสียภาษีต้องเสียภาษีทุกปี
และต้องชำระภายในเดือนเมษายนของปีนั้นๆ
เหมือนกับการชำระภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งถูกยกเลิก
(ยกเว้นปี 2563 สามารถชำระภาษีได้ถึงเดือนสิงหาคม)
ผู้จัดเก็บภาษี : หน่วยงานผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษี ได้แก่
สำนักงานเทศบาล, องค์การบริหารส่วนตำบล,
สำนักงานเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และศาลาว่าการเมืองพัทยา

****

3. **กลุ่มอื่น ๆ (พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม)** เพดานภาษีสูงสุด 1.2%



หมายถึงที่ดินอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรและการอยู่อาศัย เช่น เป็นที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์ อย่างโรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน

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

4 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งว่างเปล่า



หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามความแก่สภาพ

เงื่อนไขผู้เสียภาษีจะต้องเป็นผู้ที่มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ปล่อยร้างไว้ ไม่ได้นำมาทำประโยชน์อะไร โดยจะมีมูลค่าหลักทรัพย์เริ่มต้นที่ 0 – 50 ล้านบาท อัตราภาษีร้อยละ 0.3% ไปจนถึงมูลค่า 1,000 ล้านบาทขึ้นได้ จะคิดอัตราภาษีอยู่ที่ 0.7% (ภาษี ล้านละ 3,000 บาท) นอกจากนี้ถ้าปล่อยพื้นที่ให้ทิ้งร้างไว้ต่อไปนาน 3 ปีติดต่อกัน อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้น 0.3% ทุกครั้ง แต่อัตราภาษีเมื่อคิดรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 3 %

สามารถสรุปอัตราภาษีที่ต้องจ่ายของที่ดินแต่ละประเภทออกมาเป็นตารางได้ ดังนี้ 1. เกษตรกรรมกรณีบุคคลธรรมดา ปี 2563-2565 หากมีที่ดินเพื่อทำการเกษตรจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีใด ๆ ปี 2566 เป็นต้นไป จะได้รับยกเว้นภาษีเฉพาะที่ดิน 50 ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หลังจากนั้นอาจเก็บภาษีตามขั้นบันได หรือตามอัตราภาษีสูงสุด แต่ต้องไม่เกิน0.15%

เกษตรกรรมกรณีนิติบุคคลเสียภาษีตามอัตราปกติ คือ

อัตราภาษีที่ดิน ปี 2563-2565
ที่ดินเกษตรกรรม ของนิติบุคคล

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.01% (ล้านละ 100 บาท)	ไม่เกิน 7,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)	ไม่เกิน 30,000 บาท
100-500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)	ไม่เกิน 250,000 บาท
500-1,000 ล้านบาท	0.07% (ล้านละ 700 บาท)	ไม่เกิน 700,000 บาท
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.1% (ล้านละ 1,000 บาท)	1 ล้านบาทขึ้นไป

* บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของที่ดินเกษตรกรรม ไม่ต้องจ่ายภาษีในปี 2563-2565

เงื่อนไขผู้เสียภาษีจะต้องเป็นผู้ที่มีที่ดินทำเกษตรมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ซึ่งใช้ในการทำการเกษตรกรรมต่าง ๆ เช่น ทำนา ทำไร่ หรือสร้างสิ่งปลูกสร้างไว้สำหรับเลี้ยงสัตว์ โดยจะมีมูลค่าทรัพย์สินเริ่มต้นที่ 0 – 75 ล้านบาท คิดอัตราภาษีเป็น 0.01% ไปจนถึงมูลค่าสูงถึง 1,000 ล้านบาทขึ้นไป จะคิดอัตราภาษี 0.1 % (ภาษี ล้านละ 100 บาท)

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีหมายถึง.....เจ้าของที่ดิน / เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุด ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

ที่ดินแต่ละประเภท เสียภาษีเท่าไหร่

อัตราการเก็บภาษีที่ดินใหม่ จะแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม,ที่อยู่อาศัย,อื่นๆ (พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม) และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าราคาประเมิน ดังนี้

1. **เกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด 0.15%**



สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

อัตราการเสียภาษี

มูลค่า		อัตราภาษี
0-75	ล้านบาท	0.01 %
75-100	ล้านบาท	0.03 %
100-500	ล้านบาท	0.05 %
500-1,000	ล้านบาท	0.07 %
1,000	ล้านบาทขึ้นไป	0.1 %

บุคลธรรมดาได้รับยกเว้น อปท.ละไม่เกิน 50 ล้านบาท

2. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด 0.3%



มูลค่า		อัตราภาษี
0-50	ล้านบาท	0.02 %
50-75	ล้านบาท	0.03 %
75-100	ล้านบาท	0.05 %
100	ล้านบาทขึ้นไป	0.10 %

* **บ้านหลังหลัก** เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท

* เป็นเจ้าของ**เฉพาะ**บ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้านได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท

..คู่มือประชาชน..(ฉบับย่อ)

พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562



กองคลัง งานพัฒนารายได้
เทศบาลตำบลห้วยนาง ตำบลห้วยนาง
อำเภอห้วยยอด