

ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง

คู่มือ



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไร

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ ภาษีที่ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของบ้าน ที่ดิน คอนโด หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ทั้งที่ใช้และไม่ได้ใช้ประโยชน์ ต่างก็ต้องเสียภาษีเพื่อนำเงินไปใช้พัฒนาท้องถิ่นของตนเอง

ทั้งยังช่วยเร่งรัดการใช้ประโยชน์จากที่ดินรกร้างว่างเปล่า และทำให้การจัดเก็บภาษีเป็นระบบระเบียบยิ่งขึ้น โดยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกประกาศเมื่อเดือนมีนาคม 2562 ที่ผ่านมา และจะมีผลบังคับใช้ในปี 2563 เป็นต้นไป เพื่อทดแทนภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ฉบับเก่าที่ใช้มานานหลายสิบปี

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมโรงเรือน อาคาร ตึก หรือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม ห้องชุด หรือแพที่บุคคลอาจใช้อาศัยได้หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย แต่ไม่รวมเครื่องจักรหรือส่วนควบที่ติดตั้งในโรงงานซึ่งเคยอยู่ในระบบภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป็นไปตามมาตรา ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ใช้ประโยชน์ในการประกอบ**เกษตรกรรม** ให้มีอัตราภาษี **0.01** และไม่เกินร้อยละ **0.15** ของฐานภาษี

ใช้ประโยชน์เป็นที่**อยู่อาศัย** ให้มีอัตราภาษี **0.02** และไม่เกินร้อยละ **0.3** ของฐานภาษี

ใช้ประโยชน์**อื่นๆ** นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษี **0.3** และไม่เกินร้อยละ **1.2** ของฐานภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่**ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ** ให้มีอัตราภาษี **0.3** และไม่เกินร้อยละ **1.2** ของฐานภาษี



ภาษี ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง

ติดต่อและสอบถามเพิ่มเติม



กระทรวงมหาดไทยเห็นชอบให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการในเรื่องการแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะปี 2564 ดังนี้

1. การประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เลื่อนเป็น ก่อนวันที่ 1 เมษายน 2564
2. การแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนเมษายน 2564
3. การชำระภาษีตามแบบแจ้งประเมินภาษี โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษี ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนเมษายน 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนมิถุนายน 2564
4. การผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 - งวดที่ 1 ภายในเดือนเมษายน 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนมิถุนายน 2564
 - งวดที่ 2 ภายในเดือนพฤษภาคม 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนกรกฎาคม 2564
 - งวดที่ 3 ภายในเดือนมิถุนายน 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนสิงหาคม 2564
5. การมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนพฤษภาคม 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนกรกฎาคม 2564
6. การแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินสาขา โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนมิถุนายน 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนสิงหาคม 2564



ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง

ติดต่อและสอบถามเพิ่มเติม



ลดภาษีที่ดินฯ ประจำปี 2564 ลง 90%

ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) มีมติลดอัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรอบปี 2564 ลง 90% และให้จัดเก็บจริงเพียง 10% เพื่อบรรเทาการได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) ครอบคลุมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ทำการเกษตร ที่ดินว่างเปล่า และใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ อุตสาหกรรมหรืออื่น ๆ

ตัวอย่างอัตราภาษีและการลดภาษีที่ดินฯ

มูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ 5 ล้านบาท

ประเภทของที่ดิน	มูลค่าประเมิน (อ.บ.)	อัตราภาษี (%)	ภาษีที่ต้องจ่ายเดิม	ภาษีที่ต้องจ่ายในปี 64
เพื่อการเกษตร				
>บุคคลธรรมดา	5	0.01	0*	0*
>นิติบุคคล	5	0.01	500	50
เพื่ออยู่อาศัย(บุคคลธรรมดา)				
> เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง + ที่ดิน				
บ้านหลังหลัก	<50	0	0	0
บ้านหลังอื่น	5	0.02	1,000	100
> เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น	<10	0	0	0
เพื่อประโยชน์อื่น ๆ	5	0.3	15,000	1,500
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	5	0.3	15,000	1,500

*บุคคลธรรมดาได้รับการยกเว้นจัดเก็บภาษีในช่วงปีภาษี 2563-2565



เทศบาลตำบล
ค่าน้ำแบบ
สำนักงานเทศบาลตำบลค่าน้ำแบบ

คู่มือหรือแนวทางปฏิบัติของผู้รับบริการหรือผู้มาติดต่อ



ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง

ติดต่อและสอบถามเพิ่มเติม



การบรรเทาภาระภาษี

ตามมาตรา 97 ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในช่วง 3 ปีแรกของการบังคับใช้ ภาษีนี้นี้ กฎหมายกำหนดให้มีการบรรเทาภาระภาษีหากผู้เสียภาษีต้องเสียภาษีมากขึ้นจากภาษีเดิม (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่) คือ

- ในปีแรกให้บรรเทาภาษีร้อยละ 75 ของภาษีส่วนที่เสียเพิ่มขึ้น (ภาษีใหม่-ภาษีเดิม) เท่ากับเสียภาษีเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 25 จากภาษีเดิม
- ในปีที่สองให้บรรเทาภาษีร้อยละ 50 ของภาษีส่วนที่เสียเพิ่มขึ้น (ภาษีใหม่-ภาษีเดิม) เท่ากับเสียภาษีเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 50 จากภาษีเดิม
- ในปีที่สามให้บรรเทาภาษีร้อยละ 25 ของภาษีส่วนที่เสียเพิ่มขึ้น (ภาษีใหม่-ภาษีเดิม) เท่ากับเสียภาษีเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 75 จากภาษีเดิม

สำหรับปี 2564 จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี

โดยภาษีที่คำนวณได้หลังได้รับการลดภาษี (90%) แล้ว

- หากยังมากกว่าภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. 2562 จะได้รับการบรรเทาตามกฎหมายกำหนด
- หากจำนวนน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์จะไม่ได้การบรรเทาภาษี ให้ชำระภาษีตามที่คำนวณได้หลังได้รับการลดภาษี (90%)



ภาษี ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง

ติดต่อและสอบถามเพิ่มเติม



แจ้งแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่อยู่อาศัยที่ปล่อยเช่าก็เสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัย

กระทรวงการคลังร่วมกับกระทรวงมหาดไทย ได้มีการชี้แจงแนวทางการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ได้แก่ ห้องชุด บ้าน โรงเรือน อาคาร ตึก ตึกแถว หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด ที่มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัยไว้ ดังนี้

1. เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย เช่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อาศัยเอง ให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ให้เสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัย

แต่ในกรณีที่เป็นการพาณิชย์มีการอยู่อาศัยในชั้นบนและเปิดทำการค้าชั้นล่างนั้น จะแยกการคำนวณภาษี คือ จะจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเชิงพาณิชย์สำหรับพื้นที่ชั้นล่าง และเก็บภาษีที่อยู่อาศัยในชั้นบน

2. ให้ครอบคลุมถึงช่วงเวลาระหว่างการก่อสร้าง หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยด้วย เช่น บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการตกแต่ง เป็นต้น

3. ไม่รวมถึงโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

เพื่อเป็นประโยชน์และไม่ส่งผลกระทบต่อประชาชนส่วนใหญ่ที่ใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง โดยเฉพาะกลุ่มประชาชนผู้มีรายได้น้อยซึ่งไม่มีที่พักอาศัยของตนเอง หรือที่เช่าที่อยู่อาศัย รวมถึงเจ้าของทรัพย์สินที่ให้บุคคลอื่นเพื่อการอยู่อาศัย หรือการให้บุคคลอื่นเช่าเพื่อการอยู่อาศัยด้วย



ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง

ติดต่อและสอบถามเพิ่มเติม



ถ้าจ่ายภาษีที่ดินล่าช้าจะเกิดอะไรขึ้นบ้าง

ภาษีค้างชำระที่จะต้องติดตามเร่งรัด องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งเตือนไปยังผู้เสียภาษีภายในเดือนถัดไป เพื่อให้มาชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม โดยจะเสียค่าปรับดังนี้

1. ถ้าไม่ได้มาจ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด (ภายในเดือนเมษายน 2564) แต่ต่อมาได้มาชำระภาษีก่อนที่จะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
2. ถ้าจ่ายภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือนให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
3. ถ้าจ่ายภาษีภายหลังจากเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
4. ผู้เสียภาษีที่มีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ โดยให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี แต่ต้องไม่เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องจ่าย

นอกจากนี้ ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะส่งข้อมูลการค้างชำระไปให้สำนักงานที่ดิน ทำให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะทำได้

หากมีภาษีค้างชำระ และหากพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่ผู้ค้างชำระภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถยึดอายัด ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ค้างชำระภาษีไปขายทอดตลาดได้

