



สาระสำคัญ... W.S.U.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป



แก้ปัญห ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีติดตอย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษี
บำรุงท้องที่

ภาษีโรงเรือน
และที่ดิน

สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง



ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



วัตถุประสงค์

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



ฐานภาษี

มูลค่าของที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



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

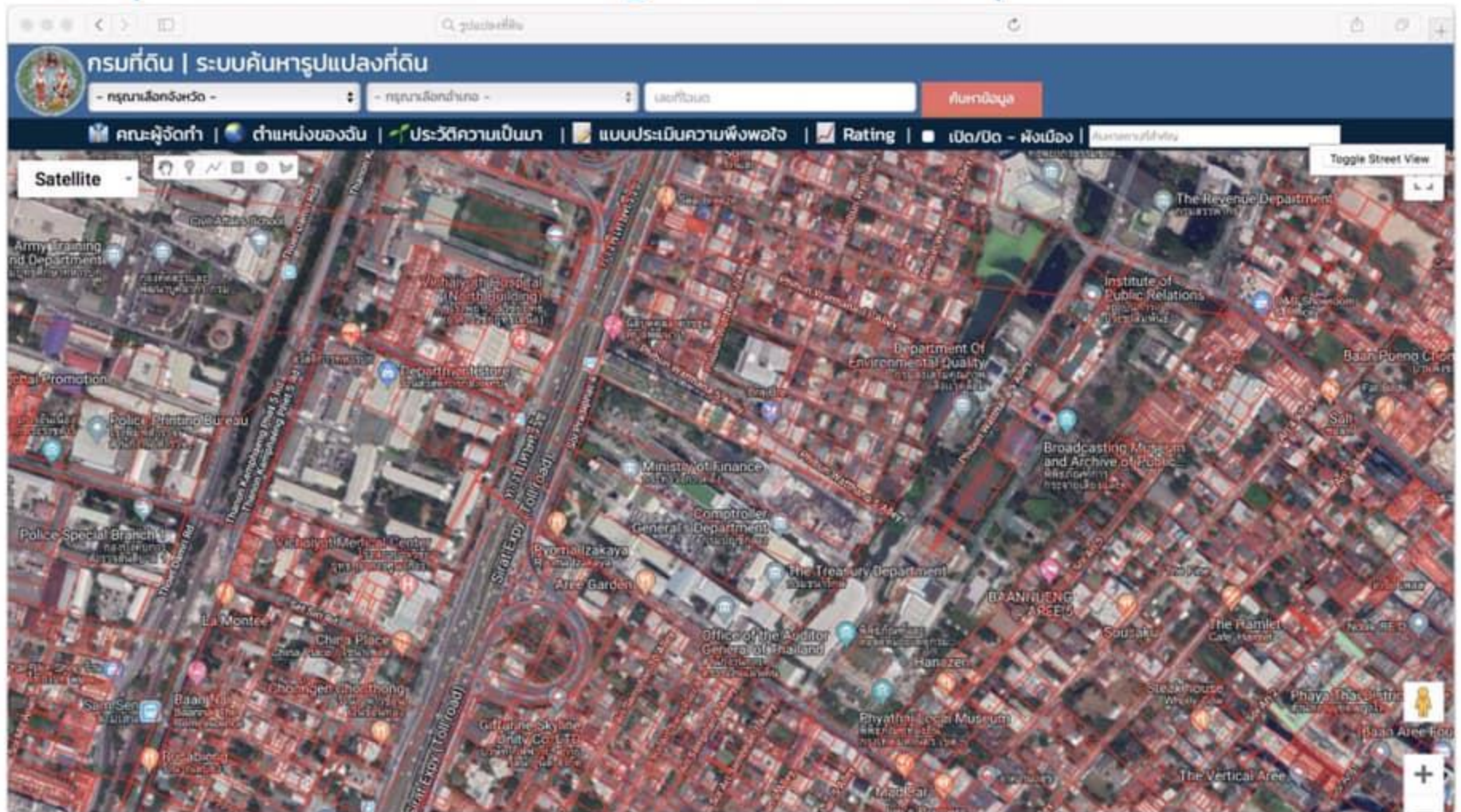
<http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/>

The screenshot shows a web browser window displaying the website property.treasury.go.th/pvmwebsite/. The page features the logo of the Department of Land Management, Urban Planning and Construction (กรมธนารักษ์) and a gold coin icon. A banner image shows a hand writing on a document, with the text "ระบบเผยแพร่ราคาประเมินผ่านเว็บไซต์" (System for publishing valuation prices through the website). Below the banner is a navigation menu with links: "หน้าแรก" (Home), "ค่าเช่าเช่า" (Rent), "คำถามที่พบบ่อย" (Frequently Asked Questions), and "ติดต่อเรา" (Contact Us). The main content area is titled "ค้นหาราคาประเมิน" (Search Valuation Prices) and contains six categories of valuation services, each with a circular icon and a label:

- ราคาประเมินที่ดิน จากภาพถ่ายดาวเทียม (Land valuation from satellite photos)
- ราคาประเมินที่ดิน จากแผนที่ (Land valuation from maps)
- ราคาประเมินที่ดิน นส.3ก (Land valuation from N.S. 3-G)
- สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (Summary of land valuation prices)
- ราคาประเมินอาคารสูง (High-rise building valuation)
- ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (Building valuation)

รูปแปลงที่ดิน

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



แนวทางการจัดเก็บภาษี



หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



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

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



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

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ที่งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือพักการเกษตร
เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 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. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี (บุคคลธรรมดา)

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

บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

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

อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 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
แต่อัตรารวมไม่เกิน 3%



การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ในการประกอบเกษตร

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

ข้อ 2 รวมช่วงเวลาประกอบการเกษตร และ พักการเกษตรเพื่อปรับปรุงดิน

ข้อ 3 รวมพื้นที่ต่อเนื่อง

ข้อ 4 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบเกษตรกรรมของเกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนเกษตรกรให้เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบเกษตรกรรมตามข้อ 1

ข้อ 5 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนอกจากข้อ 4 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในคู่มือการขึ้นทะเบียนและปรับปรุงทะเบียนเกษตรกรปี 2561

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

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขี้ยวมีที่ดิน
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 au. แรก*

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

ขั้นที่ 2 : ส่วนเกิน 25 au.

- คำนวณภาษี ดังนี้
- แปลงที่ 3 (มูลค่าที่เหลือหักยกเว้น) : 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.
ของนายเขี้ยว 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

บ้านหลัก : [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*]
*ยกเว้นใช้กับสิ่งปลูกสร้าง
ที่มีอยู่ในทะเบียนบ้าน
✗
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)
✗
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม*
*ใช้กรณีที่ดินว่างเปล่าหรือเกษตรกรรม
ทุกประเภท
= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
+
มูลค่าที่ดิน)
-
ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
*กรณีเกษตรกรรม
ยกเว้น 50 ล้านบาท ๒๒ ๓๒๓.
✗
อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

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



**ใช้ประโยชน์ร่วม
ตามแนวตั้ง**



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

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

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

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท



พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

✗
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่อยู่อาศัย

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง



มูลค่าที่ดิน)



ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

เกษตรกรรม*

*เข้าหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายลำดับรอง

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง



มูลค่าที่ดิน)



ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

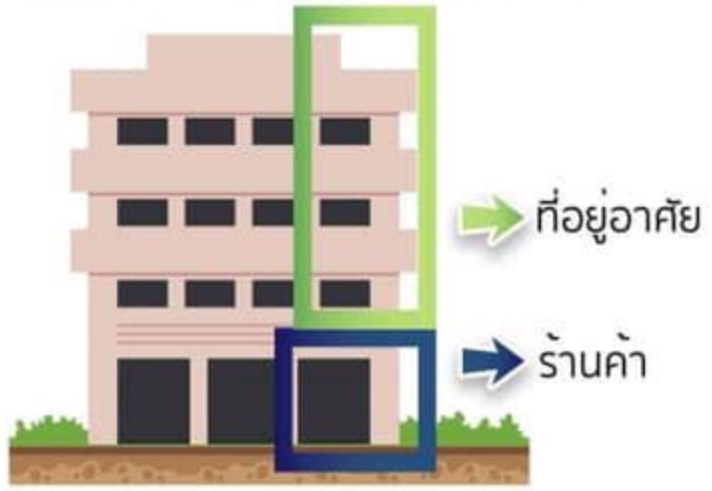
*การมีบุคคลธรรมดา
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ ๑๒๕ ไร่



อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ภาระภาษีทั้งหมด = {
 ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
 +
 ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม
 +
 ภาษีส่วนเกษตรกรรม
}

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

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

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

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน ~~X~~ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

~~X~~
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน ~~X~~ สัดส่วนทำการค้า)] ~~X~~ 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 ~~X~~ 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.
ในกรณีที่เจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 au.
ในกรณีที่เจ้าของเฉพาะบ้าน



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



ลดหย่อน

การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.บ.)

- 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
สาธารณกุศลตามประกาศ
(กรมสรรพากร)
มาตรา 8 (7)
(ประกาศฯ ฉบับที่ 7)

การลดหย่อนภาษี (มาตรา 55)



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



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

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



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)

- ✓ อสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน
 - ✓ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์
 - ✓ อสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
- 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)



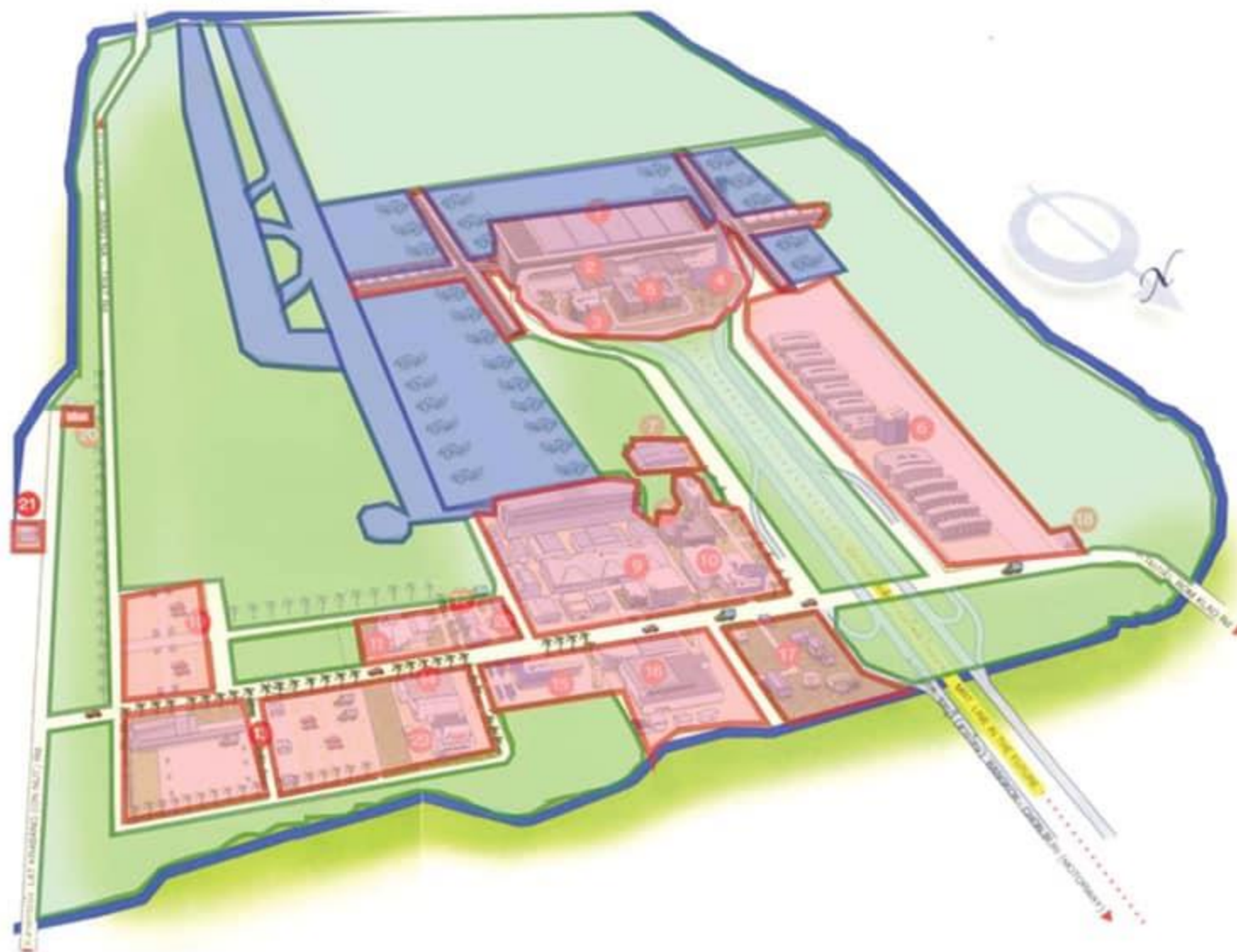
โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม

	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>ที่ดินที่ตั้งของเส้นทางเดินรถไฟฟ้าส่วนที่อยู่เหนือพื้นดิน</u> ○ <u>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับผู้โดยสารรถไฟฟ้า</u>
ยกเว้นการจัดเก็บภาษี	<p><u>ที่ดินว่างเปล่า</u> ที่กันไว้เพื่อความปลอดภัย ตามมาตรฐานฯ 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>อุโมงค์</u> ทางวิ่งรถไฟฟ้า (MRT) ○ สิ่งปลูกสร้างที่เป็น <u>ทางยกระดับ</u> สำหรับทางวิ่งรถไฟฟ้า (BTS) ○ <u>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเส้นทางเดินรถไฟ</u> (การรถไฟ) ○ ห้องระบบอาณัติสัญญาณประจำสถานี ชุมเครื่องกันถนนผ่านเสมอระดับทางรถไฟ ที่ทำการหอสัญญาณ และชานชาลาสถานีเฉพาะส่วนที่ไม่ได้หาประโยชน์ (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 (ฟรีโซน)
Free Zone
- 7 อาคารรับขนถ่ายประเภห้
Domestic Cargo
- 8 ฝ่ายช่าง บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
TG Technical Department
- 9 ฝ่ายบริการยานยนต์และอุปกรณ์ภาคพื้น
บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
TG Ground Service Equipment
- 10 ศูนย์ปฏิบัติการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
TG Operation Center
- 11 ศูนย์บริการภาคพื้นบริษัท บานทอนแอร์
Bangkok Flight Services
- 12 บริษัท บริการซ่อมอากาศยานกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
BAPS
- 13 สถานีรถโดยสาร
Public Transportation Center
- 14 อาคาร LSG Sky Chek
Airport Rescue & Fire Fighting Station
- 15 อาคารสถานีดับเพลิงและกู้ชีพ
TG Catering
- 16 ฝ่ายศีกการเดิน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
DCAP
- 17 บริษัท เอเชียฟลายเนชั่น จำกัด
Suvarnabhumi Postage
- 18 ที่ทำการไปรษณีย์สุวรรณภูมิ
Longterm Parking Area
- 19 สนามจอดรถระยะยาว
Meteorological Facilities
- 20 อาคารซ่อมบำรุงท่าอากาศยาน
Airport Maintenance Facilities/AMF
- 21 อาคารซ่อมล้อดี ประเภห้ไทย จำกัด
ASG
- 22 บริษัท บริการอากาศยานกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
Bangkok Air Catering
- 23 บริษัท บริการอากาศยานกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

Airport Rail Link



การยกเว้นและลดหย่อนภาษี (มาตรา 8 และ 55)



รถไฟฟ้าใต้ดินและรถไฟฟ้า สถานีลาดพร้าว



หลักเกณฑ์พิจารณาทรัพย์สินเอกชนเฉพาะส่วน ที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์



ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอม
ให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์



จัดทำข้อตกลงร่วมระหว่าง
ส่วนราชการและเจ้าของทรัพย์สิน



สำเนาเอกสารให้ อปท. ตรวจสอบ



ตีตประกาศความยินยอม
ที่ทำการ อปท.



ตีตประกาศความยินยอม
ที่ซึ่งทรัพย์สินตั้งอยู่

มาตรการดูแล ผลกระทบ



ยกเว้น	ลดหย่อน	ผ่อนปรน
เกษตรกรรม	สถานศึกษาเอกชน	ทยอยปรับภาษีส่วน
ทรัพย์สินของรัฐ	กิจการสาธารณะ	ที่เพิ่มจากเดิม 25%
ศาสนสมบัติ	(เช่น กีฬา ดิจิทัล ฯลฯ)	50% และ 75%
ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ	บ้านมรดก	ในช่วง 3 ปีแรก

การดูแลผลกระทบ เกษตรกร



เกษตรกร

ปัจจุบัน เสียภาษีบำรุงท้องที่

ปี 2562

ที่ดินเกษตรแปลงหนึ่ง (10 ไร่)
เสียภาษีบำรุงท้องที่ 1,450 บาท

ปี 2563

มูลค่า 18 ล้านบาท
ได้รับยกเว้นภาษีใน 3 ปีแรก

ปี 2567

มูลค่าเพิ่มเป็น 21.6 ล้านบาท
ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

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

เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั้งประเทศ 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)

ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่
3,600.-
ปี 2562



การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงเกษตรกรรม

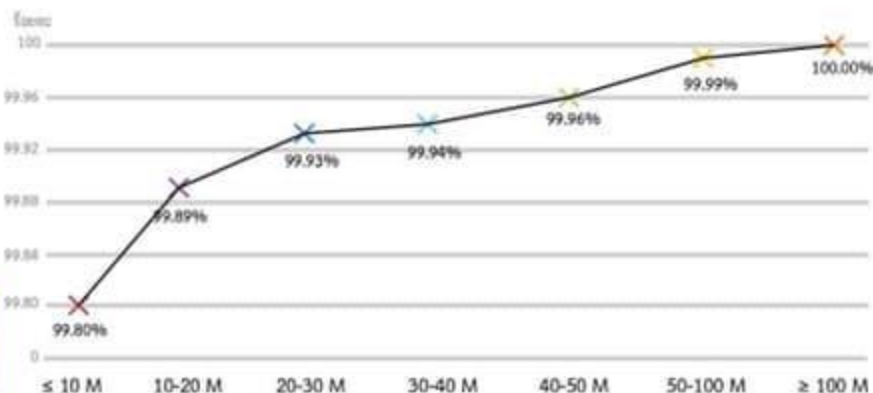


ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



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
*มูลค่าประเมินที่ขึ้นทะเบียน

50 ล้าน
บาท
ในกรณีเป็นเจ้าของ
ทั้งบ้านและที่ดิน

2 ลดภาษีลง
ร้อยละ **50%**
ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดก
และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

3 เสียภาษีในอัตราต่ำ
0.02 - 0.10%



ผู้มีบ้านพักอาศัย



*ข้อมูลปี 2558
จากสำนักงาน
สถิติแห่งชาติ



บ้านหลังหลัก

ปี 2562
ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่
834.-
บาท

ตั้งแต่ปี 2563
ยกเว้น



บ้านหลังอื่น ๆ

ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่
834.-
บาท

ปี 2562
+25%
จากภาษีเดิมขึ้น

บรรเทาภาระภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

เมื่อคำนวณที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง
1,125.50

ปี 2564
+50%
จากภาษีเดิมขึ้น

ปี 2565
+75%
จากภาษีเดิมขึ้น

2,000.-
ปี 2566
เสียภาษีใหม่จำนวน

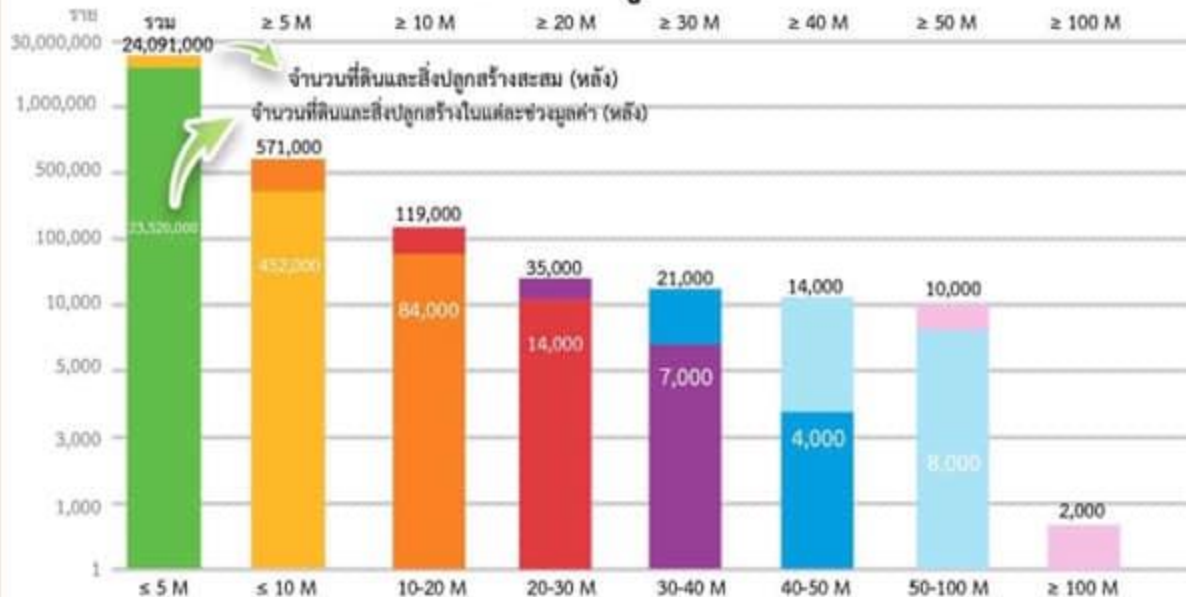
2,400.-
ปี 2567
(มูลค่าประเมิน 12 สน.)

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

การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงบ้านพักอาศัย

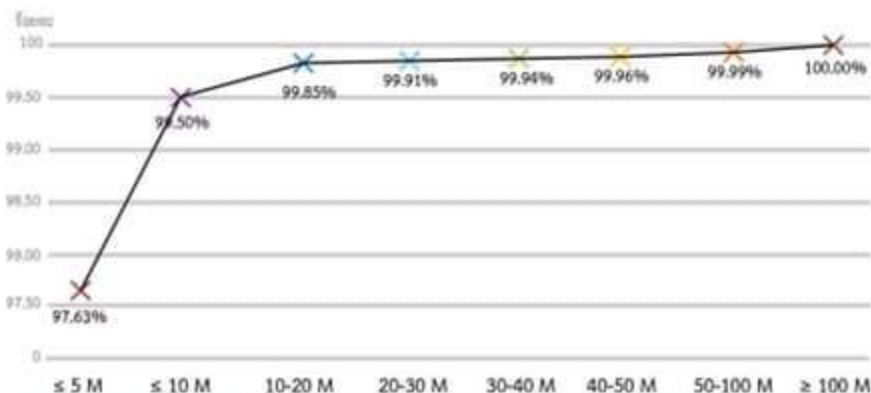


ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



สัดส่วนสะสม

ที่มา : ฐานข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ



การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs



ปัจจุบัน

เสียหายโรงแรมและที่ดิน



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีการภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง



**ผู้ประกอบการ
นักธุรกิจ**

ตัวอย่าง



อพาร์ทเมนต์
แห่งหนึ่ง



ผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น

เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

**จะได้รับการบรรเทา
ภาระภาษี**

โดยได้ยกอวยเสียภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

75%

50%

25%

*ปี 1 - ปี 2 ในอัตรา
ร้อยละ 25 50 75 ตามลำดับ



การเปรียบเทียบการภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

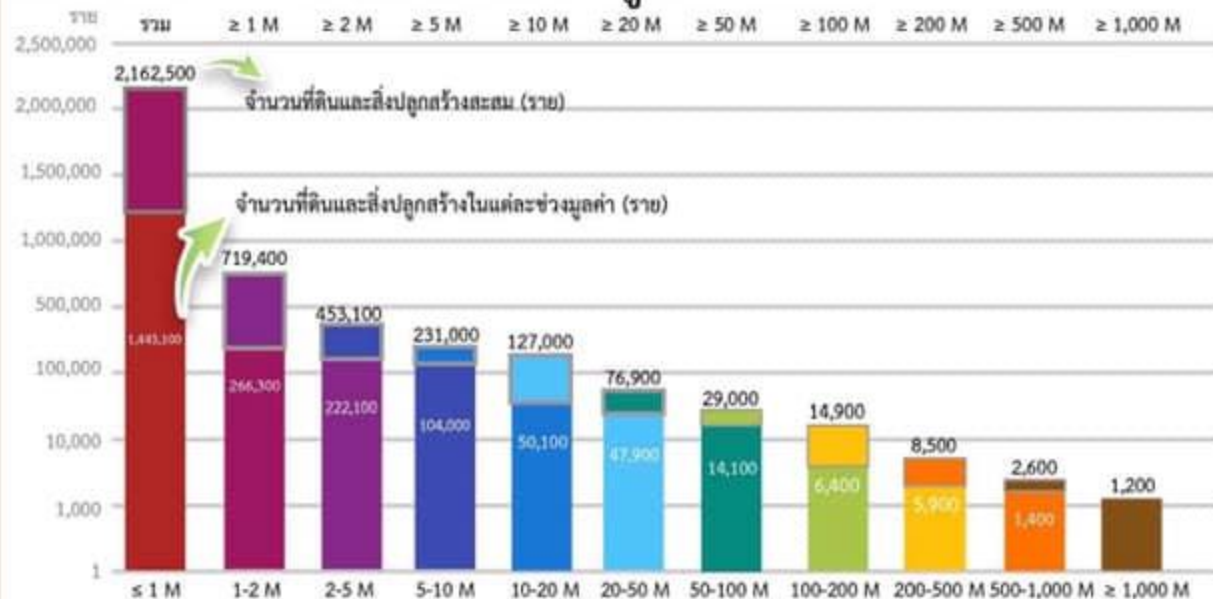
*ภาษีที่ดินฯ สามารถยกเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้



การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

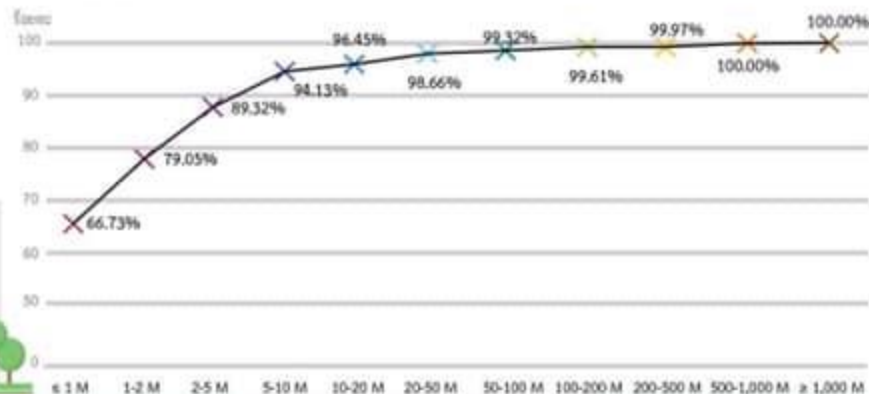


ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



สัดส่วนสะสม

ที่มา : ฐานข้อมูลสำมะโนธุรกิจและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555 สำนักงานสถิติแห่งชาติ



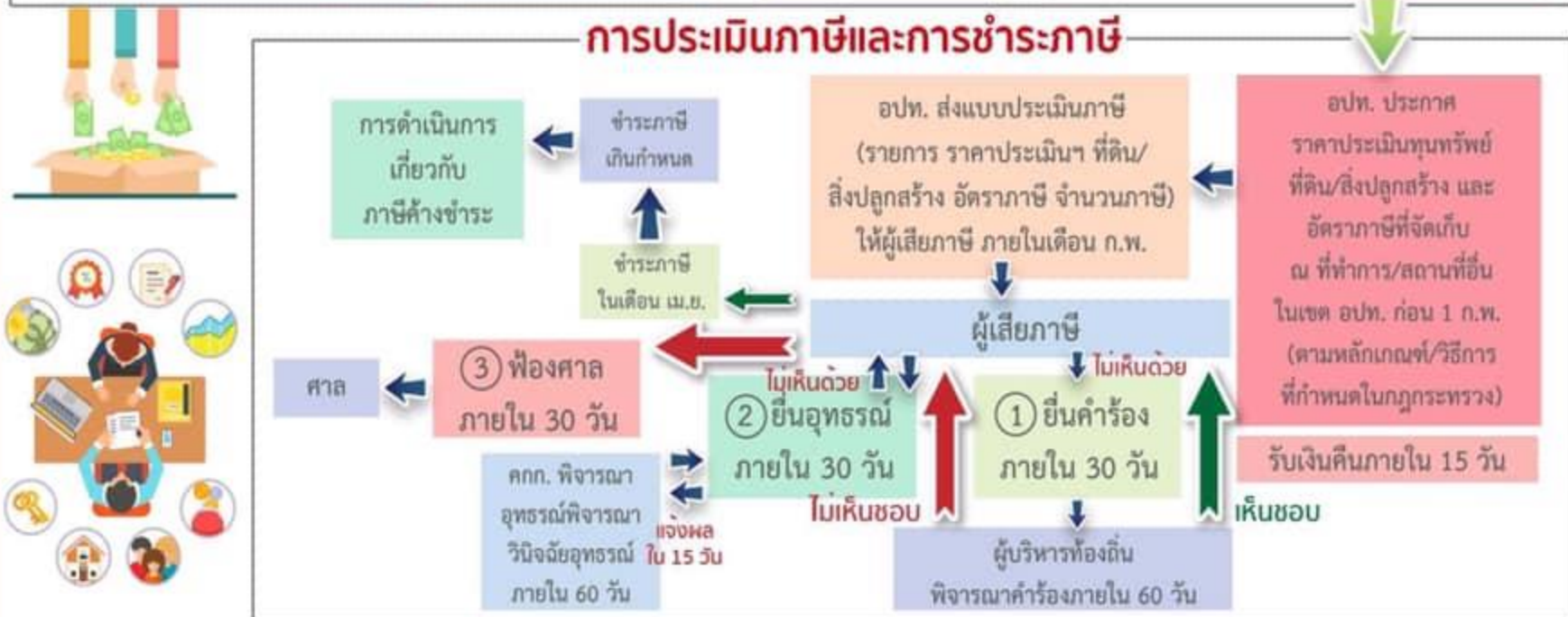
กระบวนการในทางปฏิบัติ



การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



การประเมินภาษีและการชำระภาษี



แนวทางการจัดเก็บภาษี การยื่นชำระภาษี



ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน

- เจ้าของที่ดิน = เสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง = เสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วม

- เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
- เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้

ที่ดินติดภาระจำนอง

- ผู้ซื้อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนด มีหน้าที่เสียภาษี

การคำนวณภาระภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคาที่ยกมธนารักรักษำหนด



ที่ดินเปล่า

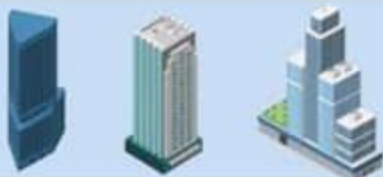
ภาระภาษี = **มูลค่าที่ดิน** x อัตราภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (**มูลค่าที่ดิน** + **มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง**) x อัตราภาษี

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินฯ ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x พื้นที่ที่ดิน (ตร.ว.)

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = [ราคาประเมินฯ สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)] - ค่าเสื่อมราคา



ห้องชุด

ภาระภาษี = **มูลค่าห้องชุด** x อัตราภาษี

มูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินฯ ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)



การชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม



TAX
พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



อิง พ.ร.บ.
วิธีปฏิบัติราชการ
ทางปกครอง



อัตราเบี้ยปรับ
เงินเพิ่ม



การยึดอายัด

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

การห้ามโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระทำไม่ได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจาก อปท. ว่ามีภาษีค้างชำระ ยกเว้น กรณีการขายทอดตลาดตามคำพิพากษา โดยกรมบังคับคดี

*กำหนดให้ได้รับ 7 วันหลังจากวันที่ส่งด้วยไปรษณีย์ตอบรับ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้รับ

*กรณีผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษีและผู้เสียภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยาย ให้เสียเงินเพิ่ม 0.5% ต่อเดือน

หลักเกณฑ์การงดเบี้ยปรับ

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างถูกยึด
หรืออายัดตามกฎหมาย



ยื่นของดเบี้ยปรับเงินเพิ่มของภาษีค้าง
ต่อผู้บริหารท้องถิ่น



ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งงดเบี้ยปรับ



นับแต่วันที่ศาลมีคำสั่ง



นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่ง

บทลงโทษ



ไม่ปฏิบัติตาม
หนังสือเรียก

แจ้งข้อความ
หรือแสดงหลักฐาน
อันเป็นเท็จ
เพื่อหลีกเลี่ยงภาษี

ไม่แจ้ง
เปลี่ยนแปลง
การใช้ประโยชน์
โนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ขัดขวาง
การปฏิบัติหน้าที่

ขัดขวางหรือ
ไม่ปฏิบัติตาม
คำสั่งของ
ผู้บริหารท้องถิ่น
ในการยึดหรืออายัด

ดังนี้

- หลักฐาน/เอกสารที่เกี่ยวข้องกับ
การสำรวจของผู้บริหาร
- ให้อัยการ/หลักฐาน/เอกสาร
เพื่อการประเมินภาษีของพจน.ประเมิน
- ให้อัยการ/หลักฐาน/เอกสาร
เพื่อยึด อายัดฯ ของผู้บริหารท้องถิ่น
- ให้อัยการ/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

แนวทางการให้คำปรึกษา



กรุงเทพมหานคร



องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น



คณะกรรมการวินิจฉัยภาษาที่ต้นและสิ่งปลูกสร้าง = คกก. วินิจฉัยภาษา

คณะกรรมการภาษาที่ต้นและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร) = คกก. ภาษา จังหวัด

ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความสับสนในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ 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. At the top, there is a navigation bar with links for e-Research, e-Library, 500 Years, and other services. The main header features the FPO logo and name in Thai and English. A search bar and social media icons are also present. Below the header is a blue navigation bar with various menu items. The main content area features a large banner with the text "ภาษีที่ดีพบและสิ่งปลูกสร้าง" (Good taxes and buildings). Below the banner is a "FPO HIGHLIGHT" section with four icons representing different areas: Fiscal Policy, Taxation, Finance, and International. A news ticker at the bottom of this section provides information about the 62nd meeting of the Fiscal Policy Committee. The main content area also features a large banner for "มาตรการพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ" (Quality of Life Improvement Measures for Beneficiaries of the National e-Payment Card) and a box for the National e-Payment system. At the bottom, there is a section for "ข่าวประชาสัมพันธ์" (Public Relations News) with a grid of images showing various officials and events.

Not Secure — fpo.go.th

e-Research e-Library 500 Years สำนักบริหารงานคลัง การคลัง อินเทอร์เน็ต หน่วยงาน

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง
Fiscal Policy Office

ค้นหา

เปลี่ยนการแสดงผล : TH

หน้าแรก เกี่ยวกับ สสท. หน่วยงาน 500 ปี รายงานเศรษฐกิจ นโยบายเศรษฐกิจ วิทยุกระจายเสียง กฎหมายที่เกี่ยวข้องของ สสท. ข่าวสาร ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ

ภาษีที่ดีพบและสิ่งปลูกสร้าง

FPO HIGHLIGHT

นโยบายเศรษฐกิจ
คลัง

เอกสารเผยแพร่
/ บริการประชาชน

พิจารณา
ร่างกฎหมาย

ประชาสัมพันธ์

• สถานะการคลังของรัฐบาลตามระบบกระแสเงินสด ไตรเดือน มี.ค. 62 ขาดดุลจำนวน 50.5 พันล้านบาท

• การขึ้นค่าเงินบาท

มาตรการพัฒนาคุณภาพชีวิต
ผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ

ระบบการชำระเงินด้วยบัตรอิเล็กทรอนิกส์แห่งชาติ

ข่าวประชาสัมพันธ์

แสดงข่าว จัดซื้อจัดจ้าง สัมมนา

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

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

The screenshot shows a web browser displaying the FPO website. The browser's address bar shows "Not Secure — fpo.go.th". The page title is "สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง - FPO". The main content area features a news article titled "ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง" (Land and Building Tax) with a sub-headline "สารสำคัญ... พ.ร.บ." (Key Information... P.R.B.). The article text includes: "พระราชบัญญัติว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562", "สรุปสาระสำคัญของ 'พ.ร.บ.ว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง'", and "แก้ไขอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยรวม 10 จังหวัดของประเทศไทย". Below the text are three video thumbnails, each with the title "ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง" and a play button icon.