

เริ่มจัดเก็บ  
1 ม.ค. 63

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



**ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี**



**มูลค่าของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทุนทรัพย์)**



**ผู้เสียภาษี**

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



**ผู้จัดเก็บภาษี**

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา

## การแบ่งประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



**เกษตรกรรม**

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่

เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

**การพิจารณา**

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



**บ้านพักอาศัย**

**บ้านหลัก**  
เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

**บ้านหลักอื่นๆ**  
เจ้าของบ้านมีชื่อใน โฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน



**อื่น ๆ**

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ตเมนต์
- บ้านให้เช่า
- าลา

**ที่ดินว่างเปล่า**  
หรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า

**ยกเว้น**  
มีกฎหมายห้ามหรือพักการเกษตรเพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

**ที่ว่างเปล่า**  
ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

## อัตราภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (1.15%)		บ้านพักอาศัย (0.3%)		บ้านหลังอื่น			อัตราที่จัดเก็บ	
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)	
0 - 75	0.01	0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02	0 - 50	0.3	
75 - 100	0.03	10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02	50 - 200	0.4	
100 - 500	0.05	50 - 75	0.03	0.03	0.03	200 - 1,000	0.5	
500 - 1,000	0.07	75 - 100	0.05	0.05	0.05	1,000 - 5,000	0.6	
1,000 ขึ้นไป	0.1	100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1	5,000 ขึ้นไป	0.7	

**อัตราที่จัดเก็บ**  
สำหรับ ที่รกร้างว่างเปล่า/ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ  
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี  
แต่อัตราไม่เกินเกิน 3%

## มาตรการดูแลผลกระทบ

**ยกเว้น**

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ห้ามผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
- ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม

**บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง**

- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน

**ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา**

- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อบต. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

**ลดหย่อน**

- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้
- กิจกรรมสาธารณะ เช่น โรงเรียน เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)

**ผ่อนปรน**  
ทยอยปรับภาษี

ส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก