



# จดหมายข่าว

## สาระสำคัญของภาษีที่ดินและสิ่งปลูก

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562  
วันเริ่มการจัดเก็บภาษี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่นำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน  
และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

## หลักการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ❁ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ❁ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- ❁ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อ  
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและนิติกรรมประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่จะส่งบัญชี  
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นฐานในการคำนวณภาษี
- ❁อัตรภาษีเป็นแบบก้าวหน้าตามมาตรฐานมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ❁เป็นภาษีที่คาดว่าจะลดความเหลื่อมล้ำ ผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มี  
ทรัพย์สินมูลค่าต่ำ

## สำคัญมาก

บุคคลใดไม่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะไม่สามารถทำนิติกรรมที่ดินได้

## เกร็ดความรู้สำหรับคนมีบ้าน

- 1.บ้านหลังหลัก เป็นบ้านพักอาศัย เจ้าของบ้านมีชื่อในทะเบียนบ้านและมีชื่อในโฉนดได้รับยกเว้นฐานภาษีสำหรับบ้านและที่ดินตามมูลค่าจริงแต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ส่วนเกินคิดตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
- 2.บ้านหลังหลัก เป็นบ้านพักอาศัย เจ้าของบ้านมีชื่อในทะเบียนบ้านแต่ไม่มีชื่อในโฉนด ได้รับยกเว้นฐานภาษีสำหรับบ้านตามมูลค่าจริงแต่ไม่เกิน 10 ล้านบาท ส่วนเกินคิดตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
- 3.บ้านหลังอื่น เป็นบ้านพักอาศัย เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนดแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน ให้เสียภาษีอัตราร้อยละ 0.02 สำหรับบ้านและที่ดินตามมูลค่าจริงแต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ส่วนเกินคิดตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
- 4.บ้านหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่พักอาศัย และใช้ประโยชน์อื่นหลายประเภท เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม ร้านอาหาร ฯลฯ ให้เสียภาษีอัตราร้อยละ 0.3 สำหรับบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ตามมูลค่าจริงแต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ส่วนเกินคิดตามอัตราที่กำหนดทั้งนี้เฉพาะส่วนที่ใช้ประโยชน์อื่น

## เกร็ดความรู้สำหรับคนมีที่ดิน

- 1.ที่ดินของบุคคลธรรมดาที่ใช้ทำการเกษตร จะได้รับการยกเว้นภาษีเฉพาะที่ดินที่เป็นโฉนด หรือโฉนดตราจองที่ได้ตราว่าได้ทำประโยชน์ ส่วนที่ดินที่เป็น น.ส.3,น.ส.3 ก หรือ ส.ป.ก. ฯลฯ ให้เสียภาษีอัตราร้อยละ 0.01
- 2.ที่ดินที่ใช้ประโยชน์อื่นๆ เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม ร้านอาหาร ฯลฯ ให้เสียภาษีอัตราร้อยละ 0.3 สำหรับที่ดินตามมูลค่าจริงแต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ส่วนเกินคิดตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
- 3.ที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ให้เสียภาษีในอัตราภาษีร้อยละ 0.3 สำหรับที่ดินตามมูลค่าจริงแต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ส่วนเกินคิดตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และจะเพิ่มอัตราร้อยละ 0.3 ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกินร้อยละ 3

## มาตรการลดภาษี ปี 2564

เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนในช่วงโควิด 19 ระลอกใหม่  
ดังนั้น ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 จะเสียภาษีแค่ 10% เท่านั้น