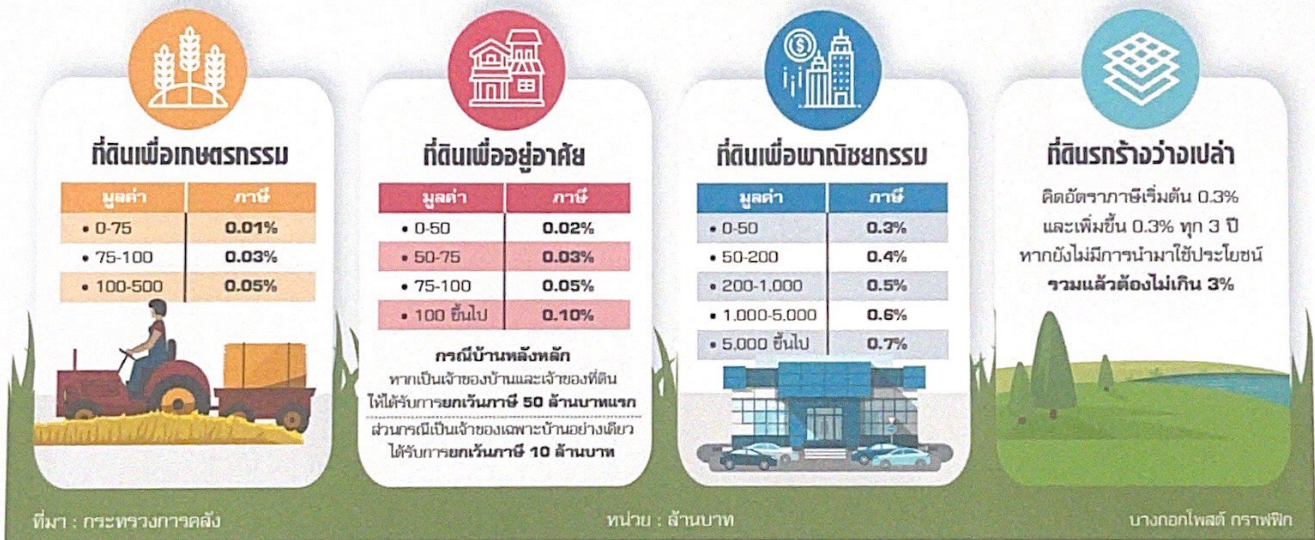


ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2563



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกาศใช้แล้ว เริ่มปี ๒๕๖๓ รู้กันหรือยัง ว่าที่ดินแต่ละประเภทต้องเสียภาษีเท่าไร มีวิธีคำนวณยังไง

ยึดเยื้องกันมาพักใหญ่สำหรับการผลักดัน "ภาษีที่ดิน" จนล่าสุด (วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒) เว็บไซต์ราชกิจจานุเบกษา ได้ประกาศให้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ บังคับใช้เป็นกฎหมายแล้ว โดยจะเริ่มมีผลจัดเก็บภาษี ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป ดังนั้น กระจุกตอทคอม จึงได้สรุปสาระสำคัญของกฎหมายนี้ มาให้ดูกันว่ามียรายละเอียดอย่างไรบ้าง แล้วเราเข้าข่ายต้องเสียภาษีที่ดินด้วยหรือไม่

ใครต้องเสียภาษีที่ดิน

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

ที่ดินแต่ละประเภท เสียภาษีเท่าไร

อัตราการใช้ปุ๋ยที่ดินใหม่ จะแบ่งออกเป็น ๔ ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่า ดังนี้

*หมายเหตุ : เป็นอัตราภาษีที่ดินเฉพาะในช่วง ๒ ปีแรก คือมีผลบังคับใช้ในปี ๒๕๖๓-๒๕๖๔

๑. เกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด ๐.๑๕%



สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

อัตราภาษีปี ๒๕๖๓-๒๕๖๔

- มูลค่า ๐-๗๕ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๑% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๑๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๗๕-๑๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๓% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๓๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๑๐๐-๕๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๕% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๕๐๐ บาท)
- มูลค่า เกิน ๕๐๐-๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๗% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๗๐๐ บาท)
- มูลค่า ๑,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๑๐% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๑,๐๐๐ บาท)

* กรณีเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำการเกษตร ไม่ต้องเสียภาษีใน ๓ ปีแรกที่กฎหมายบังคับใช้

* ปีที่ ๔ เป็นต้นไป ได้รับยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เท่ากับว่า หากเรา (บุคคลธรรมดา) มีที่ดินทำการเกษตรที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ก็ไม่ต้องเสียภาษี แต่หากเป็นนิติบุคคลยังต้องเสียภาษี ไม่ได้รับการยกเว้นใด ๆ

๒. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด ๐.๓%



กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน (บ้าน + ที่ดิน)

อัตราภาษีปี ๒๕๖๓-๒๕๖๔

- มูลค่าไม่ถึง ๒๕ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๓% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๓๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๒๕-๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๕% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๕๐๐ บาท)
- มูลค่า ๕๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๑๐% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๑,๐๐๐ บาท)

* กรณีบ้านหลังหลักที่เป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน (เจ้าของบ้านอาศัยอยู่เอง) และมีชื่อในทะเบียนบ้าน จะได้รับการยกเว้นภาษี ๕๐ ล้านบาทแรก เท่ากับว่า หากเราเป็นมีบ้านพร้อมที่ดินที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาทก็ไม่ต้องเสียภาษี

* หากเป็นบุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของบ้านพร้อมที่ดิน แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน จะไม่ได้ยกเว้นภาษี ๕๐ ล้านบาทแรก

กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษีปี ๒๕๖๓-๒๕๖๔

- มูลค่าไม่ถึง ๔๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๒% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๒๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๔๐-๖๕ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๓% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๓๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๖๕-๙๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๕% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๕๐๐ บาท)
- มูลค่า ๙๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๑๐% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๑,๐๐๐ บาท)

* กรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว (บ้านเจ้าของอยู่เองบนที่ดินเช่า) และมีชื่อในทะเบียนบ้าน จะได้รับการยกเว้นภาษี ๑๐ ล้านบาทแรก แสดงว่า ถ้าเรามีบ้านปลูกสร้างอยู่บนที่ดินเช่า มูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน จะไม่ต้องเสียภาษี

* หากเป็นบุคคลธรรมดาที่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน จะไม่ได้ยกเว้นภาษี ๑๐ ล้านบาทแรก

กรณีบ้านหลังอื่น ๆ

อัตราภาษีปี ๒๕๖๓-๒๕๖๔

- มูลค่าไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๒% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๒๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๕๐-๗๕ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๓% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๓๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๗๕-๑๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๐๕% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๕๐๐ บาท)
- มูลค่า ๑๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๑๐% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๑,๐๐๐ บาท)

๓. กลุ่มพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เพดานภาษีสูงสุด ๑.๒%



อัตราภาษีปี ๒๕๖๓-๒๕๖๔

- มูลค่า ๐-๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๓% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๓,๐๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๕๐-๒๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๔% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๔,๐๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๒๐๐-๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๕% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๕,๐๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๖% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๖,๐๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๗% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านบาทละ ๗,๐๐๐ บาท)

๔. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ เพดานภาษีสูงสุด ๑.๒% แต่จะเพิ่มเพดานเป็น ๓% เมื่อปล่อยรกร้างว่างเปล่า ติดต่อกัน ๓ ปี



หมายถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร หรือถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า

- มูลค่าเกิน ๐-๕๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๓% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๓,๐๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๕๐-๒๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๔% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๔,๐๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๒๐๐-๑,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๕% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๕,๐๐๐ บาท)
- มูลค่าเกิน ๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ ล้านบาท อัตราภาษี ๐.๖% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๖,๐๐๐ บาท)
- มูลค่า ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี ๐.๗% (เท่ากับต้องเสียภาษี ล้านละ ๗,๐๐๐ บาท)

นอกจากนี้ หากปล่อยรกร้าง เป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก ๐.๓% ในปีที ๔ และถูกเก็บเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๆ ๓ ปี หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน ๓%

ทั้งนี้ อัตราการเก็บภาษีตามมูลค่าแบบขั้นบันไดดังกล่าว จะบังคับใช้ใน ๒ ปีแรก (๒๕๖๓-๒๕๖๔) ส่วนปีต่อไปจะพิจารณาเก็บตามอัตราเพดานสูงสุดอีกที

วิธีคำนวณภาษีที่ดิน

การคิดภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชีประเมินราคาทุก ๔ ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายออกเป็น ดังนี้

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์
โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา)

ทำให้สามารถสรุปอัตราภาษีที่ต้องจ่ายของที่ดินแต่ละประเภทออกมาเป็นตารางได้ ดังนี้

๑. เกษตรกรรม

1. เกษตรกรรม		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
0-75 ล้านบาท	0.01%	ไม่เกิน 7,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.03%	ไม่เกิน 3 หมื่นบาท
100-500 ล้านบาท	0.05%	ไม่เกิน 2.5 แสนบาท
500-1,000 ล้านบาท	0.07%	ไม่เกิน 7 แสนบาท
เกิน 1,000 ล้านบาท	0.1%	1 ล้านบาทขึ้นไป
บุคคลธรรมดาที่ดิน 50 ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี		

WWW.KAPOOK.COM

กรณีเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา จะได้รับการยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก หากมีส่วนเกิน ค่อยนำมาคิด
ภาษี เช่น

- นายเอ เป็นเจ้าของที่ดินเกษตรกรรม มูลค่า ๖๐ ล้านบาท หัก ๕๐ ล้านบาทแรกออก เหลือส่วนเกิน
๑๐ ล้านบาท จะต้องเสียภาษี ๐.๐๑% เท่ากับ ๑,๐๐๐ บาท

๒. ที่พักอาศัย