

# ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ

## สาระน่ารู้เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

ไม่ใช้ประโยชน์

**เกษตรกรรม**

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย  
เพื่อบริโภค หรือใช้ในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่  
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้  
ประโยชน์

**การพิจารณา**

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

**ที่อยู่อาศัย**

**บ้านหลังหลัก**

เจ้าชองบ้านและที่ดิน/เจ้าชองเฉพาะตัวบ้าน  
มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์  
+ ทะเบียนบ้าน  
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/  
เจ้าชองคนใดคนหนึ่ง  
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

**บ้านหลังอื่นๆ**

เจ้าชองบ้านมีชื่อในโฉนด  
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

**อื่นๆ**

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเมนท์

**รกร้างว่างเปล่า  
หรือไม่ได้ทำประโยชน์  
ตามควรแก่สภาพ**

- ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ  
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า  
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม  
หรือพักการเกษตร  
เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

## อัตราภาษีที่จัดเก็บจริงในช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94 )			อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94 )			อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94 )		
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน 75	0.01	เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน 75	0.01	1. ที่ดิน 2. สิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ว่างเปล่าที่ไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ (เมื่อเพิ่ม 0.3 % ต่อ 3 ปี และรวมแล้วไม่เกิน 3 %)	0-50	0.3
	เกิน 75-100	0.03		เกิน 75-100	0.03		เกิน 50-200	0.4
	เกิน 100-500	0.05		เกิน 100-500	0.05		เกิน 200-1,000	0.5
	เกิน 500-1,000	0.07		เกิน 500-1,000	0.07		เกิน 1,000-5,000	0.6
เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10	เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10	5,000 ขึ้นไป	0.7			
บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารพาณิชย์ในเขต ใช้ประโยชน์ของกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดอื่น (ไม่เกิน 50 ไร่) (ม.94)			ปี 2556 มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท จำนวน 3,500 ไร่			ปี 2555 มีที่ดิน อาคารพาณิชย์ มูลค่าเกิน 1 ไร่ 2,162,900 ไร่		
<b>อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94 )</b>			<b>อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.96-97)</b>					
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	<div style="display: flex; align-items: center;"> <p>ยกเว้นภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการ ประกอบเกษตรกรรมใน 3 ปีแรก</p> <p>บรรเทาภาระภาษีให้ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้น ในปี 2563 – 2565 โดยให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ ต้องเสียหรือพึงชำระในปี 2562 (ภาษีบำรุงท้องที่หรือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน) รวมกับจำนวนภาษีที่เหลือ</p> </div>					
ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดาและสิ่งปลูกสร้าง ทะเบียนบ้านเลขที่เดียวกับ ทะเบียนบ้านเลขที่ของอาคาร พาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนอาคารในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน 25	0.03				ปี พ.ศ.		
	เกิน 25-50	0.05				ภาษีที่ต้องเสีย		
	เกิน 50 ขึ้นไป	0.1				2563	ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น	
บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินไม่เกิน 50 ไร่ (ม.94)			2564	ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น				
<b>อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94 )</b>			2565	ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น				
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)						
ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ	ไม่เกิน 40	0.02						
	เกิน 40-65	0.03						
	เกิน 65-90	0.05						
	เกิน 90 ขึ้นไป	0.10						
บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินไม่เกิน 10 ไร่ (ม.94)								
<b>อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94 )</b>								
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)						
ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ	ไม่เกิน 50	0.02						
	เกิน 50-75	0.03						
	เกิน 75-100	0.05						
	เกิน 100 ขึ้นไป	0.10						
ปี 2556 มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท 12,000 ไร่								



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (ส.ด.)  
www.dla.go.th



เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

กระทรวงมหาดไทย  
www.moi.go.th





# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



## “ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี



ฐานภาษี

มูลค่า ของ **ที่ดิน** และ **สิ่งปลูกสร้าง**

\*ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา



### เกษตรกรรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ :

- ตามสภาพข้อเท็จจริง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

### บ้านหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/  
เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน  
**เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์**  
+ **ทะเบียนบ้าน**  
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/  
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง  
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)



### ที่อยู่อาศัย

**บ้านหลังอื่นๆ**  
เจ้าของบ้าน  
มีชื่อใน **โฉนด**  
แต่ไม่มีชื่อ  
ในทะเบียนบ้าน



### การทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม

อื่น ๆ



**ที่ว่างเปล่า/**  
**ไม่ทำประโยชน์**  
ตามควรแก่สภาพ  
ทั้งที่ดินที่ว่างเปล่า  
หรือไม่ทำประโยชน์  
ในปีก่อนหน้า



### อัตรากาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 - 2564)

มูลค่า (ลบ.)	อัตรากา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

เกษตรกรรม (อัตรา 0.15%)  
บุคคลธรรมดา  
ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน	บ้าน + ที่ดิน	บ้านหลังอื่น
	(บ้านหลังหลัก)	(บ้านหลังหลัก)	
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	0.02	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

ที่อยู่อาศัย (อัตรา 0.3%)



อื่น ๆ / ที่รกร้าง

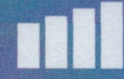
ว่างเปล่า (อัตรา 1.2%)

มูลค่า (ลบ.)	อัตรากา (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ  
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี  
แต่อัตรากาโดยรวมไม่เกิน 3%

800 x 6,000 = 12,000

1000,000



### การดูแลผลกระทบ

- บ้านหลังหลัก 1 หลัง
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

### ยกเว้น

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

### ลดหย่อน

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

### ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

### ผ่อนชำระ

สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน หากมียอดภาษีตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สอ.)  
www.dla.go.th



เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.)  
www.fpo.go.th

