



# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



## “ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี



มูลค่า ของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ฐานภาษี

ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

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



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา



### การทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



#### เกษตรกรรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

กรณีอื่น :

- ตามสภาพข้อเท็จจริง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

#### บ้านหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/ เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/ เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)



#### ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังอื่นๆ  
เจ้าของบ้าน มีชื่อใน โฉนด แต่ไม่มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน



อื่น ๆ

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



#### ที่ว่างเปล่า/ ไม่ทำประโยชน์

ตามควรแก่สภาพ

ทั้งที่ดินไว้ว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ ในปีก่อนหน้า



### อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 - 2564)



#### 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



เกษตรกรรม (ยกเว้น 0.1%)

#### บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น 0.01, 0.02, 0.03 ไม่เกิน 50 ล้านบาท

#### ที่อยู่อาศัย

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลักหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลักหลัก)	บ้านหลังอื่นๆ
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



#### 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



อื่น ๆ / ที่ว่างเปล่า

ว่างเปล่า (ยกเว้น 0.3%)

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



### การดูแลผลกระทบ

- บ้านหลักหลัก 1 หลัง
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ 0.01, รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

#### ยกเว้น

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

#### ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการ
- พักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยกย่อง)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก
- ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีผลบังคับใช้

#### ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

#### ผ่อนชำระ

สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด  
แยกยื่น พฤษภาคม และมิถุนายน  
หากมียอดภาษีที่ชำระ 3,000 บาทขึ้นไป

## อย่าลืม !!! ไปเสียภาษีภายใน 30 เม.ย. ของทุกปีนะจ๊ะ



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



เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

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



# การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย



**ปัจจุบัน**  
เสียหายป่ารงทองที่

**ผู้มีบ้านพักอาศัย**

**พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้**

- ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี** ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของ มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการถาวร
  - 10 ล้าน บาท** ในกรณีมีเจ้าของเฉพาะบ้าน (ระบุจำนวนที่ดินแล้ว)
  - 50 ล้าน บาท** ในกรณีมีจำนวนที่ว่างมากกว่า
- ลดภาษีของร้อยละ 50%** ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดกและปชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
- เสียภาษีในอัตราค่า** 0.02 - 0.10%

**99.96%** ของบ้านหลังหลัก **ไม่ต้องเสียภาษี**

0.04% ต้องเสียภาษี หรือ 10,000 บาท ของบ้านเลขที่

**บ้านหลังหลัก**

ปี 2562 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา **834.-**

ปี 2563 **ยกเว้น**

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

**บ้านหลังอื่น ๆ**

ปี 2562 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา **834.-**

ปี 2563 **+25%**

**บรรเทาภาระภาษี** ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

ปี 2562 **1,125.50**

ปี 2563 **1,417.-**

ปี 2564 **+50%**

ปี 2565 **+75%**

ปี 2566 **2,000.-**

ปี 2567 **2,400.-**

# อัตรากำไรจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า																																																																														
<p><b>อัตราพดาน 0.15%</b></p> <p><b>อัตราที่จัดเก็บ</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>อัตรา (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 75</td><td>0.01</td></tr> <tr><td>75 - 100</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>100 - 500</td><td>0.05</td></tr> <tr><td>500 - 1,000</td><td>0.07</td></tr> <tr><td>1,000 ขึ้นไป</td><td>0.1</td></tr> </tbody> </table> <p><b>บุคคลธรรมดา</b></p> <p>ได้รับยกเว้น อพท. และไม่เกิน 50 ล้านบาท</p> <p><b>ภาระภาษี (บุคคลธรรมดา)</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>ค่าภาษี (บ.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>50</td><td>0</td></tr> <tr><td>100</td><td>5,000</td></tr> <tr><td>200</td><td>40,000</td></tr> </tbody> </table>	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	มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)	50	0	100	5,000	200	40,000	<p><b>อัตราพดาน 0.3%</b></p> <p><b>อัตราที่จัดเก็บ</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>บ้าน (บ้านหลังหลัก)</th> <th>บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)</th> <th>บ้านหลังอื่น</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 10</td><td>ยกเว้นภาษี</td><td>ยกเว้นภาษี</td><td>0.02</td></tr> <tr><td>10 - 50</td><td>0.02</td><td>ยกเว้นภาษี</td><td>0.02</td></tr> <tr><td>50 - 75</td><td>0.03</td><td>0.03</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>75 - 100</td><td>0.05</td><td>0.05</td><td>0.05</td></tr> <tr><td>100 ขึ้นไป</td><td>0.1</td><td>0.1</td><td>0.1</td></tr> </tbody> </table> <p><b>ภาระภาษี</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)</th> <th>บ้านหลังอื่นๆ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>50</td><td>0</td><td>10,000</td></tr> <tr><td>100</td><td>20,000</td><td>30,000</td></tr> <tr><td>200</td><td>120,000</td><td>130,000</td></tr> </tbody> </table>	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	มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ	50	0	10,000	100	20,000	30,000	200	120,000	130,000	<p><b>อัตราพดาน 1.2%</b></p> <p><b>อัตราที่จัดเก็บ</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>อัตรา (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0 - 50</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>50 - 200</td><td>0.4</td></tr> <tr><td>200 - 1,000</td><td>0.5</td></tr> <tr><td>1,000 - 5,000</td><td>0.6</td></tr> <tr><td>5,000 ขึ้นไป</td><td>0.7</td></tr> </tbody> </table> <p><b>ภาระภาษี</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>มูลค่า (ลบ.)</th> <th>ค่าภาษี (บ.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>50</td><td>150,000</td></tr> <tr><td>100</td><td>350,000</td></tr> <tr><td>200</td><td>2,250,000</td></tr> <tr><td>1,000</td><td>4,750,000</td></tr> </tbody> </table> <p><b>ที่รกร้างว่างเปล่า</b></p> <p>เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี</p> <p>แต่อัตรากำไรรวมไม่เกิน 3%</p>	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	มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)	50	150,000	100	350,000	200	2,250,000	1,000	4,750,000
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																																																																															
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)																																																																															
50	0																																																																															
100	5,000																																																																															
200	40,000																																																																															
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																																																																													
มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ																																																																														
50	0	10,000																																																																														
100	20,000	30,000																																																																														
200	120,000	130,000																																																																														
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																																																																															
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)																																																																															
50	150,000																																																																															
100	350,000																																																																															
200	2,250,000																																																																															
1,000	4,750,000																																																																															

# แก้ปัญห ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**สภาพปัญหา**

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีต่อออย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษีบำรุงท้องที่      ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

???

**สภาพปัญหา**

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง

# ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

**วัตถุประสงค์**

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)

- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว

**ฐานภาษี**

มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ผู้เสียภาษี**

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของหอชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)

**ผู้จัดเก็บภาษี**

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา

# มาตรการดูแล ผลกระทบ



ยกเลิก	ลดหย่อน	ผ่อนปรน	
มาตรการ ทรัพย์สินของรัฐ ค่าขนส่งสินค้า ทรัพย์สินเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ	บ้านหลังเดียว ทรัพย์สินส่วนบุคคล องค์การระหว่างประเทศ ทรัพย์สินเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ	สถานศึกษาเอกชน กิจการสาธารณะ เช่น ธนาคาร/บริษัท ฯลฯ บ้านมรดก	ขอขมรับภาษีส่วน ที่เพิ่มจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

## การดูแลผลกระทบ เกษตรกร



เกษตรกร

**ปัจจุบัน**  
เสียภาษีบ้างหรือทั้งที่

ปี 2562  
ที่ดินเกษตรแปลงหนึ่ง (10 ไร่)  
เสียภาษีว่าวไร่ละ 1,450 บาท

ปี 2563  
มูลค่า 18 ล้านบาท  
ได้รับยกเว้นภาษีใน 3 ปีแรก

มูลค่าเพิ่มเป็น 21.6 ล้านบาท  
ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ในแต่ละรอบ 3 ปีแรก รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร ปี 2567

เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั่วประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำมะโนที่ดินแห่งชาติ)

**\*\*เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด\*\***



# การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs



**ปัจจุบัน**  
เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

**พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้**  
ธุรกิจ SMEs มีภาระภาษีที่ดินที่ต่ำกว่าเดิมหรือลดลง



**ผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น**  
เมื่อเทียบกับปี 2562 ปัจจุบัน

**จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี**  
โดยคำนวณเป็นภาษีในรอบที่เพิ่มขึ้น



**การเปรียบเทียบภาระภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน**



# ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความสับสนในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่



ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล



กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน



สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน



ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.



ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียง  
ในการพัฒนาท้องถิ่น