



คู่มือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับ พนักงาน

องค์การบริหารส่วนตำบลแม่พริก



# 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 เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

#### บ้านหลักหลัก

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



#### ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังอื่นๆ  
เจ้าของบ้าน  
มีชื่อใน โฉนด  
แต่ไม่มีชื่อ  
ในทะเบียนบ้าน



### การทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



อื่น ๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ



**ที่ว่างเปล่า/ ไม่ทำประโยชน์**  
ตามควรแก่สภาพ  
ทั้งที่ดินไว้ว่างเปล่า  
หรือไม่ทำประโยชน์  
ในปีก่อนหน้า



### อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 - 2564)



เกษตรกรรม (IWD ณ 0.15%)

#### 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

บุคคลธรรมดา  
ได้รับยกเว้น อปท. ละ  
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

#### ที่อยู่อาศัย (IWD ณ 0.3%)

#### อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
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



อื่น ๆ / ที่รกร้าง

ว่างเปล่า (IWD ณ 1.2%)

#### 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

สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



### การดูแลผลกระทบ

#### ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงผลิตไฟฟ้า สถานีรถไฟ ที่จัดสรรโดยสาธารณธรรม 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 หากมียอดภาษีค้างแต่ 3,000 บาทขึ้นไป

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

#### ยกเว้น

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

## อย่าลืม !!! ไปเสียภาษีภายใน 31 ส.ค. 63 นะจ๊ะ



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



เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

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







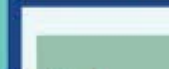


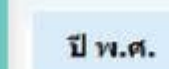






# ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ

## สาระน่ารู้เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์		ไม่ใช้ประโยชน์	
<h3>เกษตรกรรม</h3> <p>ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่</li> <li>ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์</li> </ul> <p><b>การพิจารณา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ดูตามสภาพข้อเท็จจริง</li> <li>พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม</li> <li>รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม</li> </ul> 	<h3>ที่อยู่อาศัย</h3> <h4>บ้านหลัก</h4>  <p>เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)</p> <h4>บ้านหลังอื่นๆ</h4>  <p>เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน</p>	<h3>อื่นๆ</h3>  <ul style="list-style-type: none"> <li>พาณิชย์กรรม</li> <li>อุตสาหกรรม</li> <li>โรงแรม</li> <li>อาหารทันสมัย</li> <li>บ้านให้เช่า</li> <li> ฯลฯ</li> </ul>	<h3>รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามความก่สภาพ</h3>  <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินที่ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า ออกเว้น มีกฎหมายห้ามหรือหักการเกษตร เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน</li> </ul>

## อัตราภาษีที่จัดเก็บจริงในช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามเขตพัฒนาฯ ม.94)			อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามเขตพัฒนาฯ ม.98)			อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามเขตพัฒนาฯ ม.94)		
ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)	ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)	ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)
<b>เกษตรกรรม</b> (ยกเว้นเกษตรแบบแปลงเล็ก) 	ไม่เกิน 75	0.01	<b>เกษตรกรรม</b> (48 ประเภท) 	ไม่เกิน 75	0.01	<b>พื้นที่ว่างเปล่า</b> 1. ดิน 2. พื้นที่ว่างเปล่าที่ปลูกพืชยืนต้น รวมแปลงว่างเปล่าที่ปลูกพืชยืนต้น ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย (เมื่อมี 0.2 % ยก 3 ปี และรวมในอีก 3 ปี) 	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
<p>มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีที่ดินว่างเปล่าตามค่าในโฉนดในปี 2562 และ ปี 2563 รวมกันแล้ว (กรณี) มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท</p>			<p>2,550 มีที่ดินเกษตรกรรม มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท 3,500 บาท</p>			<p>2,555 มีที่ดินว่างเปล่าเกิน 50 ล้านบาท 3 ปี 2,162,500 บาท</p>		
<h3>อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามเขตพัฒนาฯ ม.94)</h3>								
ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)	ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)	ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)
<b>ที่อยู่อาศัยแบบมีโรงรถ</b> (กรณีที่ดินว่างเปล่าที่ปลูกพืชยืนต้น เชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์ จะเรียกจ่ายตามกฎหมายว่าด้วย กฎหมายว่าด้วยที่ดินที่ 1 มาตรา 6 ของใช้ที่ดิน) 	ไม่เกิน 25	0.03	<b>พื้นที่ว่างเปล่า</b> 	ไม่เกิน 40	0.03	<b>พื้นที่ว่างเปล่า</b> 	ไม่เกิน 40	0.03
	เกิน 25-50	0.05		เกิน 40-65	0.05		เกิน 65-90	0.05
	เกิน 50 ขึ้นไป	0.1		เกิน 90 ขึ้นไป	0.10			
<p>มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีที่ดินว่างเปล่า 50 ล้านบาท</p>								
<h3>อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามเขตพัฒนาฯ ม.94)</h3>								
ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)	ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)	ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)
<b>ที่อยู่อาศัยแบบมีโรงรถ</b> 	ไม่เกิน 40	0.03	<b>พื้นที่ว่างเปล่า</b> 	ไม่เกิน 50	0.02	<b>พื้นที่ว่างเปล่า</b> 	ไม่เกิน 50	0.02
	เกิน 40-65	0.05		เกิน 50-75	0.03		เกิน 75-100	0.05
	เกิน 65-90	0.05		เกิน 75-100	0.05			
	เกิน 90 ขึ้นไป	0.10		เกิน 100 ขึ้นไป	0.10			
<p>มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีที่ดินว่างเปล่า 10 ล้านบาท</p>								
<h3>อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามเขตพัฒนาฯ ม.94)</h3>								
ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)	ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)	ประเภทที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (จุดต่อ)
<b>ที่อยู่อาศัยแบบมีโรงรถ</b> 	ไม่เกิน 50	0.02	<b>พื้นที่ว่างเปล่า</b> 	ไม่เกิน 50	0.02	<b>พื้นที่ว่างเปล่า</b> 	ไม่เกิน 50	0.02
	เกิน 50-75	0.03		เกิน 50-75	0.03		เกิน 75-100	0.05
	เกิน 75-100	0.05		เกิน 75-100	0.05			
<p>มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีที่ดินว่างเปล่า 30 ล้านบาท 22,000 บาท</p>								

### การบรรเทาภาระภาษี (บทเฉพาะกาล ม.96-97)



- ยกเว้นภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมใน 3 ปีแรก
- บรรเทาภาระภาษีให้ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้น ในปี 2563 – 2565 โดยให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือให้ชำระในปี 2562 (ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีโรงเรือนและที่ดิน) รวมกับจำนวนภาษีที่เหลือ

ปี พ.ศ.	ภาษีที่ต้องเสีย
2563	ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น
2564	ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น
2565	ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น

