

วิธีคำนวณภาษีที่ดิน

การคิดภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชี ประเมินราคาทุก 4 ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่าย ดังนี้

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

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

มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตรา
ภาษี

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน
สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่า
เสื่อมราคา

ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

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

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูก
สร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อม
ราคา)

เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรกของการเรียกเก็บ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ หากผู้เสียภาษีมียาภาระที่ต้องจ่ายสูง
กว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสีย
ภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้บังคับ
ใช้ แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้

- ปีที่ 1 จ่าย 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 2 จ่าย 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 3 จ่าย 75% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

Tip! ที่ดินใช้ประโยชน์หลายประเภท

หากเรามีที่ดินของตนเอง และใช้ที่ดินนั้นเป็นทั้งบ้านพัก ทำ
การเกษตร และปล่อยเช่าไปด้วย จะต้องแบ่งการเสียภาษีที่ดิน
ออกเป็น 3 ประเภท คือ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ โดย
แบ่งพื้นที่การคำนวณภาษีตามการใช้งาน

เช่นเดียวกับคนที่มีอาคารพาณิชย์ไว้สำหรับพักอาศัย แต่
แบ่งพื้นที่ชั้นล่างเป็นส่วนค้าขาย กรณีนี้ชั้นล่างจะถูกคำนวณด้วย
อัตราภาษีพาณิชย์กรรม ส่วนพื้นที่อื่น ๆ จะถูกคำนวณภาษีในอัตรา
ของที่อยู่อาศัย

Tip! ต้องเสียภาษีเมื่อไร ?

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต จะออกหนังสือแจ้งการ
ประเมินค่าภาษีประจำปี ให้ผู้เสียภาษีทราบภายในเดือนกุมภาพันธ์
ของทุกปี

ผู้เสียภาษีต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายน ของทุกปี
หากมียอดภาษี 3,000 บาทขึ้นไป สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด งวด
ละเท่า ๆ กัน คือ จ่ายในเดือนเมษายน, พฤษภาคม และมิถุนายน

โครงการเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



อบต.ท่าตูม

อ.เมือง จ.มหาสารคาม

เอกสารแนะนำประชาสัมพันธ์

ความรู้ หลักเกณฑ์ การชำระภาษี

ชุดที่ **1**

คลังเยี่ยม
..คุณยิ้ม

โดย กองคลัง โทร. 043-750856



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2562 ได้มาแทนที่ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยผู้ที่เคยเสียภาษีทั้งสองประเภทนี้ จะต้องเปลี่ยนไปเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน ซึ่งภาษีที่ดินใหม่นี้จะจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ที่อยู่อาศัย
- เกษตรกรรม
- อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย
- ที่รกร้างว่างเปล่า

ฐานภาษี : มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้เสียภาษี : เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง, เจ้าของห้องชุด, ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือ ทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

ผู้จัดเก็บภาษี : เทศบาล, อบต., กรุงเทพมหานคร, เมืองพัทยา

ที่อยู่อาศัย



1. บ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

- บ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

- บ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของบ้านและที่ดิน ตั้งแต่ 0.03 - 0.10% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3%

2. บ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

กฎหมายให้ยกเว้นภาษีที่ดิน สำหรับเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

ส่วนคนที่เป็เจ้าของบ้าน มูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.02 - 0.10% แล้วหลังจากนั้น คือปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3%

3.บ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป

กรณีที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 จะไม่ได้รับการยกเว้นใด ๆ โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.02 - 0.10% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3%

เกษตรกรรม



1. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดา”

สำหรับเกษตรกรทั่วไป ช่วง 3 ปีแรก คือ 2563 - 2565 กฎหมายยกเว้นให้ ยังไม่ต้องเสียภาษี เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและให้เวลาประชาชนเตรียมตัว และจากนั้นปี 2566 เป็นต้นไป เกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ต้องเสียภาษีในอัตราไม่เกิน 0.15%

2. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “นิติบุคคล”

กรณีบริษัทที่ทำการเกษตร ไม่ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคลธรรมดา โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.01 - 0.10% หลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน 0.15%



อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย



เช่น เพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม โรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน หอพักรายวัน

ช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3 - 0.7% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 1.2%

ที่ดินว่างเปล่า



สำหรับที่ดินว่างเปล่า และไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ ช่วง 2 ปีแรก ตั้งแต่ปี 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 1.2% หากเป็นที่ดินทิ้งร้างติดต่อกัน 3 ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก 0.3% และจะเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี แต่สูงสุดไม่เกิน 3%

อัตราการจัดเก็บ

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่น ๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า	
อัตราประเมิน 0.15%	อัตราประเมิน 0.3%	อัตราประเมิน 1.2%	
อัตราจัดเก็บ	อัตราจัดเก็บ	อัตราจัดเก็บ	
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) บ้าน (บ้านหลังหลัก) บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังอื่น)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 10 ยกเว้นภาษี ยกเว้นภาษี 0.02	0 - 50 0.3	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	10 - 50 0.02	50 - 200 0.4	50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	50 - 75 0.03 0.03 0.03	200 - 1,000 0.5	200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	75 - 100 0.05 0.05 0.05	1,000 - 5,000 0.6	1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1	100 ขึ้นไป 0.1 0.1 0.1	5,000 ขึ้นไป 0.7	5,000 ขึ้นไป 0.7
บุคคลธรรมดา	การภาษี	การภาษี	
ได้รับยกเว้น อบท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท	มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่น ๆ (ยกเว้น 50 ลบ.)	มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)	มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)
การภาษี (บุคคลธรรมดา)	50 0 10,000	50 150,000	50 150,000
มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)	100 20,000 30,000	100 350,000	100 350,000
50 0	200 120,000 130,000	200 750,000	200 750,000
100 5,000		1,000 4,750,000	1,000 4,750,000
200 40,000			
ที่รกร้างว่างเปล่า			
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี			
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%			