



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกาศใช้แล้ว เริ่มปี 2563 รู้กันหรือยัง ว่าที่ดินแต่ละประเภทต้องเสียภาษีเท่าไร? มีวิธีคำนวณยังไง

ได้ประกาศให้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 บังคับใช้เป็นกฎหมายแล้ว โดยจะเริ่มมีผลจัดเก็บภาษี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ดังนั้น จึงได้สรุปสาระสำคัญของกฎหมายนี้ มาให้ดูกันว่ามียรายละเอียดอย่างไรบ้าง แล้วเราเข้าข่ายต้องเสียภาษีที่ดินด้วยหรือไม่

ที่ดินแต่ละประเภท เสียภาษีเท่าไร?

อัตราการเก็บภาษีที่ดินใหม่ จะแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่า ดังนี้

1. เกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด 0.15%



สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

- มูลค่า 0-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.01%
- มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03%
- มูลค่า 100-500 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05%
- มูลค่า 500-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.07%
- มูลค่าเกิน 1,000 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10%

ยกเว้นภาษีบุคคลธรรมดา สำหรับมูลค่าที่ดิน 50 ล้านบาทแรก พร้อมทั้งยกเว้นการจัดเก็บภาษีกับบุคคลธรรมดาใน 3 ปีแรกที่กฎหมายบังคับใช้

2. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด 0.3%



กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

- มูลค่าไม่ถึง 25 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03%
- มูลค่า 25-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05%
- มูลค่า 50 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10%

กรณีบ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

- มูลค่าไม่ถึง 40 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02%
- มูลค่า 40-65 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03%
- มูลค่า 65-90 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05%
- มูลค่า 90 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10%

กรณีบ้านหลังอื่น ๆ

- มูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.02%
- มูลค่า 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.03%
- มูลค่า 75-100 ล้านบาท อัตราภาษี 0.05%
- มูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษี 0.10%

กรณีบ้านหลังหลัก ที่เป็นเจ้าของบ้าน และเจ้าของที่ดิน (มีชื่อในทะเบียนบ้าน) ได้รับการยกเว้นภาษี 50 ล้านบาทแรก ส่วนกรณี เป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว (บ้านปลูกบนที่ดินคนอื่น) จะได้รับการยกเว้นภาษี 10 ล้านบาทแรก

3. กลุ่มพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เพดานภาษีสูงสุด 1.2%



- มูลค่า 0-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3%
- มูลค่า 50-200 ล้านบาท อัตราภาษี 0.4%
- มูลค่า 200-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.5%
- มูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.6%
- มูลค่าเกิน 5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.7%

4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ เพดานภาษีสูงสุด 1.2% แต่จะเพิ่มเพดานเป็น 3% เมื่อปล่อยรกร้างว่างเปล่าติดต่อกัน 3 ปี



หมายถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร หรือถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า

- มูลค่า 0-50 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3%
- มูลค่า 50-200 ล้านบาท อัตราภาษี 0.4%
- มูลค่า 200-1,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.5%
- มูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.6%
- มูลค่าเกิน 5,000 ล้านบาท อัตราภาษี 0.7%

นอกจากนี้ หากปล่อยรกร้าง เป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ในปีที่ 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก ๆ 3 ปี หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3%

ทั้งนี้ อัตราการเก็บภาษีตามมูลค่าแบบขั้นบันไดดังกล่าว จะบังคับใช้ใน 2 ปีแรก (2563-2564) ส่วนปีต่อไป จะพิจารณาเก็บตามอัตราเพดานสูงสุดอีกที

วิธีคำนวณภาษีที่ดิน

การคิดภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชี ประเมินราคาทุก 4 ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายออกเป็น ดังนี้

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

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

มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

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

ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

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

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา)

ทำให้สามารถสรุปอัตราภาษีที่ต้องจ่ายของที่ดินแต่ละประเภทออกมาเป็นตารางได้ ดังนี้

1. 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		

2. ที่พักอาศัย

2. ที่พักอาศัย (บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรากาซี	กาซีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
0-25 ล้านบาท	0.03%	ไม่เกิน 7,500 บาท
25-50 ล้านบาท	0.05%	ไม่เกิน 25,000 บาท
เกิน 50 ล้านบาท	0.1%	ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไป
บุคคลธรรมดาทรัพย์สินมูลค่า 50 ล้านบาทแรกไม่ต้องเสียกาซี		

WWW.KAPOOK.COM

2. ที่พักอาศัย (บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง)		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรากาซี	กาซีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
0-40 ล้านบาท	0.02%	ไม่เกิน 8,000 บาท
40-65 ล้านบาท	0.03%	ไม่เกิน 19,500 บาท
65-90 ล้านบาท	0.05%	ไม่เกิน 45,000 บาท
เกิน 90 ล้านบาท	0.1%	ตั้งแต่ 90,000 บาทขึ้นไป
บุคคลธรรมดาทรัพย์สินมูลค่า 10 ล้านบาทแรกไม่ต้องเสียกาซี		

WWW.KAPOOK.COM

2. ที่พักอาศัย (บ้านหลังอื่น ๆ)

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
0-50 ล้านบาท	0.02%	ไม่เกิน 10,000 บาท
50-75 ล้านบาท	0.03%	ไม่เกิน 22,500 บาท
75-100 ล้านบาท	0.05%	ไม่เกิน 50,000 บาท
เกิน 100 ล้านบาท	0.1%	ตั้งแต่ 100,000 บาทขึ้นไป

WWW.KAPOOK.COM

3. พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม

3. พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3%	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4%	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5%	ไม่เกิน 5 ล้านบาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6%	ไม่เกิน 30 ล้านบาท
เกิน 5,000 ล้านบาท	0.7%	35 ล้านบาทขึ้นไป

WWW.KAPOOK.COM

4. ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์

4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ไม่ได้ทำประโยชน์		
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3%	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4%	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5%	ไม่เกิน 5 ล้านบาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6%	ไม่เกิน 30 ล้านบาท
เกิน 5,000 ล้านบาท	0.7%	35 ล้านบาทขึ้นไป

หากปล่อยรกร้าง 3 ปีติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ในปีที่ 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก ๆ 3 ปี หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3%

WWW.KAPOOK.COM

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรกของการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ หากผู้เสียภาษีมีภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้บังคับใช้ แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้

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

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น ไม่นับเก็บภาษีที่ดิน

สำหรับทรัพย์สินที่จะไม่นับเก็บภาษีจะมีด้วยกัน ดังนี้

1. สาธารณสมบัติของแผ่นดิน
2. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์
3. ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์
4. ที่ทำการองค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ๆ
5. สถานทูต หรือสถานกงสุลต่างประเทศ
6. ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย
7. ศาสนสมบัติที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
8. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะ หรือฌาปนสถานสาธารณะ
9. มูลนิธิหรือองค์การที่ประกอบกิจการสาธารณะ
10. ทรัพย์สินของเอกชน ที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
11. ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และหมู่บ้านจัดสรร
12. ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม