

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 อัตราภาษี

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 หากผู้เสียภาษีมีภาระที่
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

เช่นเดียวกับคนที่มีการพาณิชย์ไว้สำหรับพักอาศัย 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
ละเท่า ๆ กัน คือ จ่ายในเดือนเมษายน, พฤษภาคม และมีมิถุนายน

ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง



องค์การบริหารส่วนตำบลวังใหม่
ต.วังใหม่ อ.บรบือ จ.มหาสารคาม

เอกสารแนะนำ

ประชาสัมพันธ์

ความรู้ หลักเกณฑ์ การชำระภาษี

ชุดที่ 1

โดย กองคลัง

โทร. 043-706870



ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง



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

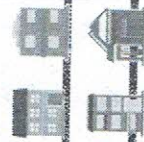
- ที่อยู่อาศัย
- เกษตรกรรม
- อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย
- ที่รกร้างว่างเปล่า

ฐานภาษี : มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้เสียภาษี : เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง, เจ้าของของชุด,

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

กฎหมายไทยยกเว้นภาษีที่ดิน สำหรับเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

ส่วนคนที่เป็นเจ้าของบ้าน 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"

กรณีบริษัทที่ทำทำการเกษตร 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 หอพักยว่วน

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		อสังหาริมทรัพย์		อสังหาริมทรัพย์		อสังหาริมทรัพย์	
มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01	0 - 10	0.01	0 - 10	0.01	0 - 10	0.01	0 - 10	0.01
75 - 100	0.02	10 - 20	0.02	10 - 20	0.02	10 - 20	0.02	10 - 20	0.02
100 - 500	0.05	20 - 50	0.05	20 - 50	0.05	20 - 50	0.05	20 - 50	0.05
500 - 1,000	0.07	50 - 100	0.07	50 - 100	0.07	50 - 100	0.07	50 - 100	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1	100 ขึ้นไป	0.1	100 ขึ้นไป	0.1	100 ขึ้นไป	0.1	100 ขึ้นไป	0.1
บุคคลธรรมดา	ไม่เกิน 50 ล้านบาท	บุคคลธรรมดา	ไม่เกิน 50 ล้านบาท	บุคคลธรรมดา	ไม่เกิน 50 ล้านบาท	บุคคลธรรมดา	ไม่เกิน 50 ล้านบาท	บุคคลธรรมดา	ไม่เกิน 50 ล้านบาท
นิติบุคคล	0.01 - 0.15	นิติบุคคล	0.01 - 0.15	นิติบุคคล	0.01 - 0.15	นิติบุคคล	0.01 - 0.15	นิติบุคคล	0.01 - 0.15
มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)	มูลค่า (บาท)	อัตรา (%)
0 - 100	0	0 - 100	0	0 - 100	0	0 - 100	0	0 - 100	0
100 - 200	0	100 - 200	0	100 - 200	0	100 - 200	0	100 - 200	0
200 - 500	0	200 - 500	0	200 - 500	0	200 - 500	0	200 - 500	0
500 - 1,000	0	500 - 1,000	0	500 - 1,000	0	500 - 1,000	0	500 - 1,000	0
1,000 - 2,000	0	1,000 - 2,000	0	1,000 - 2,000	0	1,000 - 2,000	0	1,000 - 2,000	0
2,000 - 5,000	0	2,000 - 5,000	0	2,000 - 5,000	0	2,000 - 5,000	0	2,000 - 5,000	0
5,000 - 10,000	0	5,000 - 10,000	0	5,000 - 10,000	0	5,000 - 10,000	0	5,000 - 10,000	0
10,000 - 20,000	0	10,000 - 20,000	0	10,000 - 20,000	0	10,000 - 20,000	0	10,000 - 20,000	0
20,000 - 50,000	0	20,000 - 50,000	0	20,000 - 50,000	0	20,000 - 50,000	0	20,000 - 50,000	0
50,000 - 100,000	0	50,000 - 100,000	0	50,000 - 100,000	0	50,000 - 100,000	0	50,000 - 100,000	0
100,000 - 200,000	0	100,000 - 200,000	0	100,000 - 200,000	0	100,000 - 200,000	0	100,000 - 200,000	0
200,000 - 500,000	0	200,000 - 500,000	0	200,000 - 500,000	0	200,000 - 500,000	0	200,000 - 500,000	0
500,000 - 1,000,000	0	500,000 - 1,000,000	0	500,000 - 1,000,000	0	500,000 - 1,000,000	0	500,000 - 1,000,000	0
1,000,000 - 2,000,000	0	1,000,000 - 2,000,000	0	1,000,000 - 2,000,000	0	1,000,000 - 2,000,000	0	1,000,000 - 2,000,000	0
2,000,000 - 5,000,000	0	2,000,000 - 5,000,000	0	2,000,000 - 5,000,000	0	2,000,000 - 5,000,000	0	2,000,000 - 5,000,000	0
5,000,000 - 10,000,000	0	5,000,000 - 10,000,000	0	5,000,000 - 10,000,000	0	5,000,000 - 10,000,000	0	5,000,000 - 10,000,000	0
10,000,000 - 20,000,000	0	10,000,000 - 20,000,000	0	10,000,000 - 20,000,000	0	10,000,000 - 20,000,000	0	10,000,000 - 20,000,000	0
20,000,000 - 50,000,000	0	20,000,000 - 50,000,000	0	20,000,000 - 50,000,000	0	20,000,000 - 50,000,000	0	20,000,000 - 50,000,000	0
50,000,000 - 100,000,000	0	50,000,000 - 100,000,000	0	50,000,000 - 100,000,000	0	50,000,000 - 100,000,000	0	50,000,000 - 100,000,000	0
100,000,000 - 200,000,000	0	100,000,000 - 200,000,000	0	100,000,000 - 200,000,000	0	100,000,000 - 200,000,000	0	100,000,000 - 200,000,000	0
200,000,000 - 500,000,000	0	200,000,000 - 500,000,000	0	200,000,000 - 500,000,000	0	200,000,000 - 500,000,000	0	200,000,000 - 500,000,000	0
500,000,000 - 1,000,000,000	0	500,000,000 - 1,000,000,000	0	500,000,000 - 1,000,000,000	0	500,000,000 - 1,000,000,000	0	500,000,000 - 1,000,000,000	0
1,000,000,000 - 2,000,000,000	0	1,000,000,000 - 2,000,000,000	0	1,000,000,000 - 2,000,000,000	0	1,000,000,000 - 2,000,000,000	0	1,000,000,000 - 2,000,000,000	0
2,000,000,000 - 5,000,000,000	0	2,000,000,000 - 5,000,000,000	0	2,000,000,000 - 5,000,000,000	0	2,000,000,000 - 5,000,000,000	0	2,000,000,000 - 5,000,000,000	0
5,000,000,000 - 10,000,000,000	0	5,000,000,000 - 10,000,000,000	0	5,000,000,000 - 10,000,000,000	0	5,000,000,000 - 10,000,000,000	0	5,000,000,000 - 10,000,000,000	0
10,000,000,000 - 20,000,000,000	0	10,000,000,000 - 20,000,000,000	0	10,000,000,000 - 20,000,000,000	0	10,000,000,000 - 20,000,000,000	0	10,000,000,000 - 20,000,000,000	0
20,000,000,000 - 50,000,000,000	0	20,000,000,000 - 50,000,000,000	0	20,000,000,000 - 50,000,000,000	0	20,000,000,000 - 50,000,000,000	0	20,000,000,000 - 50,000,000,000	0
50,000,000,000 - 100,000,000,000	0	50,000,000,000 - 100,000,000,000	0	50,000,000,000 - 100,000,000,000	0	50,000,000,000 - 100,000,000,000	0	50,000,000,000 - 100,000,000,000	0
100,000,000,000 - 200,000,000,000	0	100,000,000,000 - 200,000,000,000	0	100,000,000,000 - 200,000,000,000	0	100,000,000,000 - 200,000,000,000	0	100,000,000,000 - 200,000,000,000	0
200,000,000,000 - 500,000,000,000	0	200,000,000,000 - 500,000,000,000	0	200,000,000,000 - 500,000,000,000	0	200,000,000,000 - 500,000,000,000	0	200,000,000,000 - 500,000,000,000	0
500,000,000,000 - 1,000,000,000,000	0	500,000,000,000 - 1,000,000,000,000	0	500,000,000,000 - 1,000,000,000,000	0	500,000,000,000 - 1,000,000,000,000	0	500,000,000,000 - 1,000,000,000,000	0
1,000,000,000,000 - 2,000,000,000,000	0	1,000,000,000,000 - 2,000,000,000,000	0	1,000,000,000,000 - 2,000,000,000,000	0	1,000,000,000,000 - 2,000,000,000,000	0	1,000,000,000,000 - 2,000,000,000,000	0
2,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000	0	2,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000	0	2,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000	0	2,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000	0	2,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000	0
5,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000	0	5,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000	0	5,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000	0	5,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000	0	5,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000	0
10,000,000,000,000 - 20,000,000,000,000	0	10,000,000,000,000 - 20,000,000,000,000	0	10,000,000,000,000 - 20,000,000,000,000	0	10,000,000,000,000 - 20,000,000,000,000	0	10,000,000,000,000 - 20,000,000,000,000	0
20,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000	0	20,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000	0	20,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000	0	20,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000	0	20,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000	0
50,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000	0	50,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000	0	50,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000	0	50,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000	0	50,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000	0
100,000,000,000,000 - 200,000,000,000,000	0	100,000,000,000,000 - 200,000,000,000,000	0	100,000,000,000,000 - 200,000,000,000,000	0	100,000,000,000,000 - 200,000,000,000,000	0	100,000,000,000,000 - 200,000,000,000,000	0
200,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000	0	200,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000	0	200,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000	0	200,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000	0	200,000,000,000,000 - 500,000,000,000,000	0
500,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000	0	500,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000	0	500,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000	0	500,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000	0	500,000,000,000,000 - 1,000,000,000,000,000	0
1,000,000,000,000,000 - 2,000,000,000,000,000	0	1,000,000,000,000,000 - 2,000,000,000,000,000	0	1,000,000,000,000,000 - 2,000,000,000,000,000	0	1,000,000,000,000,000 - 2,000,000,000,000,000	0	1,000,000,000,000,000 - 2,000,000,000,000,000	0
2,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000	0	2,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000	0	2,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000	0	2,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000	0	2,000,000,000,000,000 - 5,000,000,000,000,000	0
5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	0	5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	0	5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	0	5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	0	5,000,000,000,000,000 - 10,000,000,000,000,000	0
10,000,000,000,000,000 - 20,000,000,000,000,000	0	10,000,000,000,000,000 - 20,000,000,000,000,000	0	10,000,000,000,000,000 - 20,000,000,000,000,000	0	10,000,000,000,000,000 - 20,000,000,000,000,000	0	10,000,000,000,000,000 - 20,000,000,000,000,000	0
20,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	0	20,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	0	20,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	0	20,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	0	20,000,000,000,000,000 - 50,000,000,000,000,000	0
50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	0	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	0	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	0	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	0	50,000,000,000,000,000 - 100,000,000,000,000,000	0