

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”

เทศบาลตำบลสันทราย อ.แม่จัน จ.เชียงราย



ฐานภาษี ผู้เสียภาษี



ฐานภาษี

มูลค่า* ของ ที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง
*ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

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



การทำประโยชน์ในที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

- ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด
- การจัดเก็บ :**
- ตามสภาพข้อเท็จจริง
 - ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
 - รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ที่เจ้าของใช้อาศัย แบ่งเป็น



ที่อยู่อาศัย

- บ้านหลักหลัก**
เจ้าของบ้านและที่ดิน/
เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน
เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

- บ้านหลังอื่นๆ**
เจ้าของบ้าน
มีชื่อใน **โฉนด**
แต่ไม่มีชื่อ
ในทะเบียนบ้าน



อื่น ๆ

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



ที่ว่างเปล่า/
ไม่ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ
ทั้งที่ดินไว้ว่างเปล่า
หรือไม่ทำประโยชน์
ในปีก่อนหน้า

เกษตรกรรม

ที่อยู่อาศัย

อื่นๆ

ที่ว่างเปล่า/
ไม่ทำประโยชน์

มูลค่า(ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0 - 75	0.01
เกิน 75 - 100	0.03
เกิน 100 - 500	0.05
เกิน 500 - 1,000	0.07
เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10

มูลค่า(ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0-50	0.02
เกิน 50-75	0.03
เกิน 75-100	0.05
เกิน 100 ขึ้นไป	0.1

มูลค่า(ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0-50	0.3
เกิน 50-200	0.4
เกิน 200-1,000	0.5
เกิน 1,000-5,000	0.6
เกิน 5,000 ขึ้นไป	0.7

คิดอัตราภาษีเริ่มต้น 0.3 และ
เพิ่มขึ้น 0.3% ทุก 3 ปีหากยังไม่
การนำมาใช้ประโยชน์ รวมแล้วถือ
ไม่เกิน 3%

-เกษตรกรรม บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดิน (โฉนด)
กำหนดไร่กว่าสวนเลี้ยงสัตว์ (เต็มพื้นที่) ได้รับการยกเว้น
3 ปี แรก
-นิติบุคคลใช้ประโยชน์ทำการเกษตรเสียภาษีมูลค่าทรัพย์สิน
สินตั้งแต่ 1 บาทแรก

กรณีบ้านหลังหลัก
หากเป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของ
ที่ดินได้รับการยกเว้นภาษี
50 ล้านบาทแรก

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม/รีสอร์ท
- อพาร์ทเมนท์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างถือไว้
ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์

ส่วนกรณีเป็นเจ้าของบ้านอยู่อาศัย
ได้รับการยกเว้นภาษี 10 ล้านบาท



การดูแลผลกระทบ

- บ้านหลังหลัก 1 หลัง
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ.
ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ.
ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า
ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน
ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

ยกเว้น

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



ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงผลิตไฟฟ้า
สถานีรถไฟ ที่จัดสรรโดยสาธารณชน เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการ
พักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (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
หากมียอดภาษีตั้งแต่
3,000 บาทขึ้นไป