



สรุป การใช้กีดิน แบบเข้าใจง่าย

สำหรับเจ้าของกีดินและส่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดิน ลิ่งที่เจ้าของที่ดินและลิ่งปลูกสร้างควรรู้

ให้รัฐมนตรีที่ดินหรือเป็นนักลงทุนที่ดิน ตรวจสอบทราบเรื่อง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในปี 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คืออะไร มีกี่ประเภท

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2562 (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ได้มາแทนที่ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยผู้ที่เคยเสียภาษีทั้งสองประเภทนี้ไปแล้ว ไม่ต้องเสียภาษีซ้ำอีก แต่จะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน ซึ่งภาษีที่ดินใหม่นี้จะจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัย

2. เกษตรกรรม

3. อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย

4. ที่กร้างว่างเปล่า

วัตถุประสงค์ในการเก็บภาษีที่ดินใหม่

ทั้งนี้ การออกข้อตกลงการเสียภาษีและสิ่งปลูกสร้างที่ดินแบบใหม่นี้ คือเพื่อแก้ไขปัญหาในด้านการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาทิ แก้ปัญหารื่องภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ลดความเหลื่อมล้ำของความรวยและความจน, แก้ปัญหาที่ดินกร้าง ให้ทำมาหากินใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น, เพิ่มรายได้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และส่งเสริมการมีส่วนร่วมให้ประชาชนตรวจสอบการทำงานของรัฐว่ามีการเก็บภาษีอย่างเป็นธรรมในท้องถิ่นครบ

1. ที่อยู่อาศัยหลังแรก (ต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

มีบ้าน 1 หลัง พื้นที่ดิน โดยบ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

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

ที่อยู่อาศัย หลังแรก

เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน*

มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ยกเว้นภาษี

มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท 2 ปีแรก (2563 - 2564)

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(ล้านบาท)

อัตราภาษี

มากกว่า 50 - 75

0.03%

มากกว่า 75 - 100

0.05%

มากกว่า 100

0.10%

มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ปี 2565 เป็นต้นไป

มากกว่า 50

ไม่เกิน 0.3%

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่อยู่อาศัยหลังแรก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน.

วิธีคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับคนที่มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป

ภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย = (มูลค่าบ้าน - มูลค่าที่กู้หมายยกเว้น) x อัตราภาษีที่ดิน

ตัวอย่าง กรณีมูลค่าบ้านเกิน 50 ล้าน ให้นำตัวเลขเฉพาะส่วนที่เกินมา คำนวณภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย เผื่อน มูลค่าบ้าน 70 ล้าน และมูลค่าที่กู้หมายยกเว้นคือ 50 ล้าน ศูตรการคำนวณภาษีที่ดินคือ $(70,000,000 - 50,000,000) \times 0.03\%$ เท่ากับว่าเราจะเสียภาษีที่ดิน (ช่วง 2 ปีแรก) จำนวน 6,000 บาท หรือล้านละ 600 บาท

ค่ะ

2. ที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (บ้านหลังแรกและมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

กฎหมายกีดกันว่ามีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่นกัน โดยคนที่เป็นเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

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

ก่ออยู่อาศัย หลังแรก เป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน*	
มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ยกเว้นภาษี	
มูลค่าเกิน 10 ล้านบาท 2 ปีแรก (2563 - 2564)	
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ล้านบาท)	อัตราภาษี
มากกว่า 10 - 50	0.02%
มากกว่า 50 - 75	0.03%
มากกว่า 75 - 100	0.05%
มากกว่า 100	0.10%
มูลค่าเกิน 10 ล้านบาท ปี 2565 เป็นต้นไป	
มากกว่า 50	ไม่เกิน 0.3%

วิธีคำนวณภาษีที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน หมายอนกับกรณีที่อยู่อาศัยหลังแรก โดยต้องลบมูลค่าที่กฎหมายยกเว้นให้ออกไปก่อน ซึ่งกรณีนี้คือ 10 ล้านบาทแรก และค่อยนำมูลค่าที่เหลือมาคูณ อัตราภาษีที่ดิน

3. ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เป็นต้นไป

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



ภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3% ค่า

วิธีคำนวณภาษีที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เป็นต้นไป

ภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย = มูลค่าบ้าน/คอนโด x อัตราภาษีที่ดิน

ตัวอย่าง บุลค่าค่อน โดย 3 ล้านบาท $3,000,000 \times 0.02\%$ เท่ากับเราต้องเสียภาษีที่ดิน 600 บาท (ช่วง 2 ปีแรก)

หรือล้านละ 200 บาทค่ะ

4. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดा” (เงื่อนไขเปลี่ยนเกณฑ์ครั้งแล้ว)

สำหรับเกษตรกรทั่วไป ที่มีที่ดินบุลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

ต่อไปนี้เป็นเกณฑ์ที่ต้องคำนึงถึง ที่ดินบุลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ช่วง 3 ปีแรก คือ 2563 - 2565 กฏหมายยกเว้นให้ ยังไม่ต้องเสียภาษี เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและให้เวลาประชาชนเตรียมตัว และจากนั้นปี 2566 เป็นต้นไป เกณฑ์ที่มีที่ดิน บุลค่าเกิน 50 ล้านบาท ต้องเสียภาษีในอัตราไม่เกิน 0.15% ค่ะ

ที่ดินทำการเกษตรกรรม

บุคคลธรรมดา*

บุลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ยกเว้นภาษี

บุลค่าเกิน 50 ล้านบาท 3 ปีแรก (2563 - 2565) ยกเว้นภาษี

บุลค่าเกิน 50 ล้านบาท ปี 2566 เป็นต้นไป

บุลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(ล้านบาท)

อัตราภาษี

มากกว่า 50

0.15%

วิธีคำนวณภาษีที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดา”

ภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย = (มูลค่าที่ดิน - มูลค่าที่กฎหมายเว้น 50 ล้าน) x อัตราภาษีที่ดิน

5. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “นิติบุคคล” (ขึ้นทะเบียนเป็นบริษัททำการกรรมแล้ว)

กรณีนี้บริษัททำการเกษตร ไม่ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคลธรรมดา โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564

ที่ดินทำการเกษตรกรรม นิติบุคคล*	
2 ปีแรก (2563 - 2564)	
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ล้านบาท)	อัตราภาษี
มากกว่า 50 - 75	0.01%
มากกว่า 75 - 100	0.03%
มากกว่า 100 - 500	0.05%
มากกว่า 500 - 1,000	0.07%
มากกว่า 1,000	0.10%
ปี 2565 เป็นต้นไป	
0 - ไม่จำกัด	ไม่เกิน 0.15%

จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.01 - 0.10% ค่า

6. อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกณฑ์กรรมและอยู่อาศัย เช่น ใช้เชิงพาณิชย์ ฯลฯ

หากเรามีที่ดินเปล่า และ ไม่ได้ใช้ปลูกบ้านหรือทำเกษตรกรรม โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3 - 0.7% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 1.2% ค่ะ

กรณีที่เรามีที่อยู่อาศัยหลายแห่ง แต่ไม่ได้อาศัยอยู่ทุกแห่ง จะเข้ามายื่นบ้านหลังที่ 2 หรืออื่น ๆ นั้น เราสามารถหักหัวงบการเรียกเก็บภาษีจากหน่วยงานของรัฐ หลังจากได้รับเอกสาร “แบบประเมินภาษี” ค่ะ

ใช้ประโยชน์อื้นๆ

เช่น ใช้เชิงพาณิชย์

2 ปีแรก (2563 - 2564)

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ล้านบาท)	อัตราภาษี
0 - 50	0.30%
มากกว่า 50 - 200	0.40%
มากกว่า 200 - 1,000	0.50%
มากกว่า 1,000 - 5,000	0.60%
มากกว่า 5,000	0.70%

ปี 2565 เป็นต้นไป

0 - ไม่จำกัด

ไม่เกิน 1.2%

7. ที่ดินว่างเปล่า

สำหรับที่ดินว่างเปล่า และไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ ช่วง 2 ปีแรก ตั้งแต่ปี 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3% และหักจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 1.2%

หากเป็นที่ดินทึ่งร้างติดต่อกัน 3 ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก 0.3% และจะเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี แต่สูงสุดไม่เกิน 3% ครับ

ที่ดินว่างเปล่า	
2 ปีแรก (2563 - 2564)	
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ล้านบาท)	อัตราภาษี
0 - 50	0.30%
มากกว่า 50 - 200	0.40%
มากกว่า 200 - 1,000	0.50%
มากกว่า 1,000 - 5,000	0.60%
มากกว่า 5,000	0.70%
ปี 2565 เป็นต้นไป	
0 - ไม่จำกัด	ไม่เกิน 1.2%

ต้องเสียภาษีเมื่อไร?

ตามกฎหมายได้กำหนดระยะเวลาเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

1. หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน/บ้าน ให้ผู้เสียภาษีจะได้รับภาษีในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี
2. ผู้เสียภาษีจะต้องเสียภาษีที่ดินทุกปี และต้องชำระภาษีในเดือน เม.ย. ของปีนั้น ๆ ค่ะ