

# อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



## เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

## บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ  
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

## การภาษี

(บุคคลธรรมดา)



มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000



## บ้านพักอาศัย



อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ



มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี		
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

## การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ
50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



## อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

## การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000



## ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%





# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



## “ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี



ฐานภาษี

มูลค่าของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา



### เกษตรกรรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด  
การจัดเก็บ :

- ฐานภาษียกเว้นหรือเจือจาง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

#### บ้านหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)



#### ที่อยู่อาศัย

บ้านเช่า/บ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน



### การทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



อื่น ๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ



ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ที่ตั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า



### อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 - 2564)

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

เกษตรกรรม (อัตรา 0.1%)  
บุกรุกอสังหาริมทรัพย์  
ได้รับยกเว้น ๒๒๓.๓๖ ไม่นับ 50 ล้านบาท

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลัก)	บ้าน * ที่ดิน (บ้านหลัก)	อื่นๆ (บ้านเช่า)
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1



#### อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

สำหรับ ที่ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ  
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี  
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

อื่น ๆ / ที่ว่างเปล่า (อัตรา 1.2%)  
ว่างเปล่า (อัตรา 1.2%)



### การดูแลผลกระทบ

- บ้านหลัก 1 หลัง
- ส่วนของมูลค่าไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อบต. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

#### ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ทำผลประโยชน์หรือทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
- ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรและนิคมอุตสาหกรรม

#### ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล
- สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการ
- ที่อยู่อาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (5 ปี ตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง)
- ทรัพย์สินที่เป็น MPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งมีกรรมสิทธิ์มาจากกรมการรังวัด ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

#### ผ่อนปรน

ทยอยปรับราคาที่ดินขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ: สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด เฉพาะบ้าน คอนโด และนิคมอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าที่ดินไม่เกิน 3,000 บาทขึ้นไป

## อย่าลืม !!! ไปเสียภาษีภายใน 31 ส.ค. 63 นะจ๊ะ



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สอ.)  
www.dla.go.th



เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.)  
www.fpo.go.th





# 5 ความแตกต่างของโฉนดที่ดิน , นส.3 ก และที่ดิน ส.ป.ก. 4-01

	โฉนด	นส.3 ก	ส.ป.ก. 4-01
<b>รูปแบบ</b>	เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ออกให้แก่เจ้าของที่ดิน	เป็นหนังสือแสดงการครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดิน ออกให้แก่ผู้ครอบครอง	เป็นหนังสืออนุญาตให้เกษตรกรผู้มีชื่อ เข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ
<b>สิทธิในที่ดิน</b>	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน สามารถใช้สอย ทำประโยชน์ ซื้อขาย ให้เช่า ชับไล่ผู้บุกรุก	มีสิทธิครอบครอง สามารถใช้สอย ทำประโยชน์ ซื้อขาย ให้เช่า ชับไล่ผู้บุกรุก	มีสิทธิอาศัย และทำเกษตรกรรมบนที่ดิน ให้เช่าเพื่อเกษตรกรรมได้ แต่ซื้อขายไม่ได้
<b>การนำออกจำนอง</b>	จำนองได้	จำนองได้	จำนองไม่ได้ เว้นแต่เป็นโครงการที่รัฐอนุญาตเป็นพิเศษ
<b>การโอนเปลี่ยนมือ</b>	หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การโอนเป็นโมฆะ	ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือจะสละการครอบครองก็ได้	โอนไม่ได้ เว้นแต่ - โอนกลับไปยัง ส.ป.ก. หรือสถาบันเกษตรกร - ตกทอดเป็นมรดกให้ทายาทโดยธรรม
<b>การแย่งการครอบครอง</b>	ทำได้โดยการครอบครองปรปักษ์ ติดต่อกันเป็นระยะเวลา 10 ปี	ทำได้โดยการแย่งการครอบครองที่ดิน ติดต่อกันเป็นระยะเวลา 1 ปี	แย่งการครอบครองไม่ได้

# หนังสือแสดง 'สิทธิ' ในที่ดิน มี 2 ประเภท



## 1.หนังสือ "แสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน"

เพื่อรับรองความเป็นเจ้าของ

คือ โฉนดที่ดิน 6 แบบ ได้แก่ น.ส.4 ก. , น.ส.4 ข., น.ส.4 ค., น.ส.4, น.ส.4 จ., น.ส.4 ฉ.  
รวมถึง โฉนดแผนที่ , โฉนดตราจอง , ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

## 2.หนังสือ "แสดงสิทธิครอบครองที่ดิน"

เพื่อรับรองว่ามีสิทธิครอบครอง และ ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้น ๆ  
(แต่ไม่ได้รับรองว่าบุคคลที่มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน)

ได้แก่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.3 ก. , น.ส.3 ข. , น.ส.3 , ใบจอง หรือ น.ส.2 หรือ น.ส.2 ก.  
หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว , ใบไต่สวน หรือ น.ส.5  
หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน

## การบรรเทาภาระภาษี (บทเฉพาะกาล ม.97)

บรรเทาภาระภาษีให้ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้นใน 3 ปีแรก โดยให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน (ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีโรงเรือนและที่ดิน) รวมกับจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 1

ภาษีที่ต้องเสีย : ภาษีเก่า + ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 2

ภาษีที่ต้องเสีย : ภาษีเก่า + ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่ 3

ภาษีที่ต้องเสีย : ภาษีเก่า + ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เหลือ



## การลดภาษี

### มาตรา 55

ลดภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ หรือสภาพแห่งท้องที่ **ไม่เกินร้อยละ 90** ของภาษีที่ต้องเสียตามที่กำหนดใน พ.ร.ฎ.

### มาตรา 56

และ

### มาตรา 57

ลดภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างกรณีทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย **ตามสัดส่วนความเสียหาย**





## 2. การยกเว้นภาษี



### มาตรา 8 (1) - (12)

ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
ตามที่บัญญัติได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี



### มาตรา 40

ยกเว้นภาษีกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
ที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์  
ในการประกอบเกษตรกรรมไม่เกิน 50 ล้านบาท



### มาตรา 41

ยกเว้นภาษีกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็น  
บุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยและมี  
ชื่อในทะเบียนบ้าน กรณีเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน  
ไม่เกิน 50 ล้านบาท และกรณีเป็นเจ้าของบ้าน ไม่  
เกิน 10 ล้านบาท



### มาตรา 96

ยกเว้นภาษีกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
ที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้  
ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม  
ในปี พ.ศ. 2563 - 2565