



สาระสำคัญ... W.S.U.

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง\*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป



# แก้ปัญห ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีติดต่อย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

## ภาษีบำรุงท้องที่

## ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

## สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง



# ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

## วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



## ฐานภาษี

มูลค่าของ**ที่ดิน**  
และ**สิ่งปลูกสร้าง**



## ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



## ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

# ผู้เสียภาษี



มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

“ภาษี” หมายความว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

มาตรา ๔๗ ให้บุคคลดังต่อไปนี้ มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี

- (๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีที่ผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
- (๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยسابสูญ
- (๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- (๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล
- (๕) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี
- (๖) เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

# ผู้เสียภาษี

มาตรา ๙ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม  
ของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้  
การเสียภาษีของผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น

# ที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

# ฐานภาษี

มาตรา ๓๕ ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

# ราคาประเมินทุนทรัพย์

<http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/>

กรมนรักษ์

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินผ่านเว็บไซต์

หน้าแรก คำแนะนำ คำถามที่พบบ่อย ติดต่อเรา

ค้นหาราคาประเมิน

ราคาประเมินที่ดิน จากเลขที่โฉนด

ราคาประเมินที่ดิน จากเลขที่ดิน

ราคาประเมินที่ดิน นส.3ก

สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

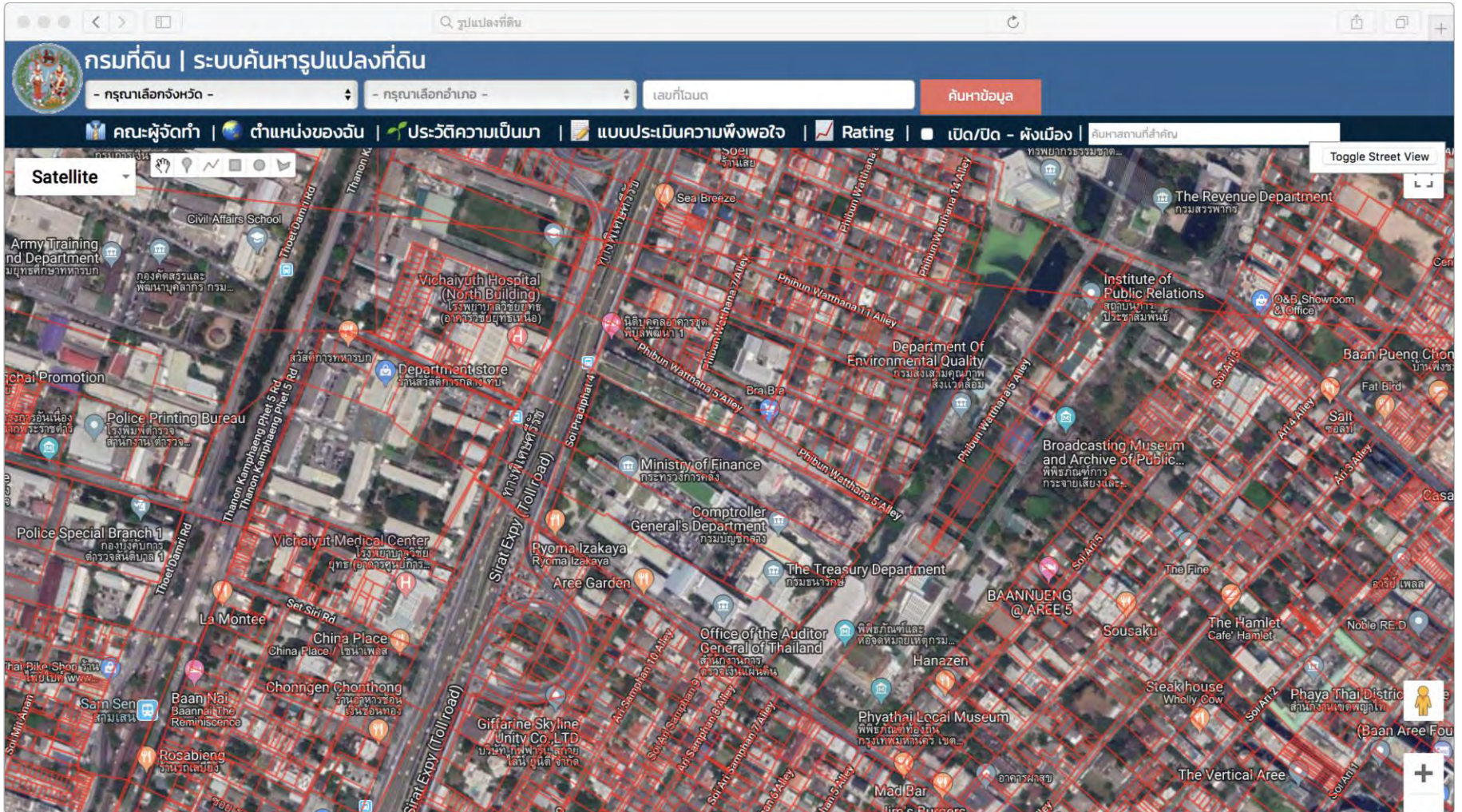
ราคาประเมินอาคารชุด

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง



# รูปแปลงที่ดิน

<http://dolwms.dol.go.th/tvwebp/>



# แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

## การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### ใช้ประโยชน์

#### เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย  
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่  
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้  
ประโยชน์

#### การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



#### ที่อยู่อาศัย

##### บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน  
มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์  
+ ทะเบียนบ้าน  
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/  
เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง  
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

##### บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด  
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

#### อื่นๆ



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

### ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า  
หรือไม่ได้ทำประโยชน์  
ตามควรแก่สภาพ



- ที่ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ  
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า  
**ยกเว้น** มีกฎหมายห้าม  
หรือพักการเกษตร  
เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

# 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

บ้าน + ที่ดิน



บ้านหลังอื่น

(บ้านหลังหลัก)      (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	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

บ้านหลังอื่นๆ

(ยกเว้น 50 ลบ.)

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.)

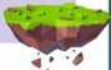
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000



## ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตรารวมไม่เกิน 3%



# หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรม



การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
ในการประกอบเกษตร

ข้อ 1 ให้เพิ่มนิยามคำว่า “ประกอบเกษตร” ตามระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 และที่แก้ไขเพิ่มเติม **แต่ไม่รวมถึง การประมง และ การทอผ้า**

ข้อ 2 รวมช่วงเวลาประกอบการเกษตร และ พักการเกษตรเพื่อปรับปรุงดิน

ข้อ 3 รวมพื้นที่ต่อเนื่อง

ข้อ 4 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตรกรรมของเกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนเกษตรกรให้เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตรกรรมตามข้อ 1

ข้อ 5 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนอกจากข้อ 4 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในคู่มือการขึ้นทะเบียนและปรับปรุงทะเบียนเกษตรกรปี 2561

- ความหนาแน่นของพืชต่อหน่วยพื้นที่ เช่น ไม้ผล/ไม้ยืนต้น 20 ต้นต่อไร่  
ทั้งนี้ ในขณะสำรวจ หากมีพืชบางส่วนล้มตาย โดยพืชที่เหลือมีจำนวนไม่ต่ำกว่า 2 ใน 3 ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

# การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวมีที่ดิน  
ในเขต อปท. ก  
และ อปท. ข

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 15 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท

**เขต อปท. ก**



รวมมูลค่า  
ที่ดินทั้งหมด  
ในเขต อปท. ก  
เข้าด้วยกัน

มูลค่ารวม 40 ลบ. < ยกเว้น 50 ลบ.

ไม่มีภาษี  
ที่จะต้องเสีย  
ให้แก่ อปท. ก

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 25 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 20 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 3 มูลค่า 15 ล้านบาท

ที่ดินแปลงที่ 4 มูลค่า 15 ล้านบาท

**เขต อปท. ข**



รวมมูลค่า  
ที่ดินทั้งหมด  
ในเขต อปท. ข  
เข้าด้วยกัน

มูลค่ารวม 75 ลบ. > ยกเว้น 50 ลบ.

ขั้นที่ 1 : มูลค่า 50 ลบ. แรก\*

ได้รับยกเว้นภาษี ดังนี้

- แปลงที่ 1 : 25 ลบ.
- แปลงที่ 2 : 20 ลบ.
- แปลงที่ 3 : 5 ลบ.

ขั้นที่ 2 : ส่วนเกิน 25 ลบ.

คำนวณภาษี ดังนี้

- แปลงที่ 3 (มูลค่าที่เหลือหลังหักยกเว้น) : 10 ลบ. = ภาษี 1,000 บาท
- แปลงที่ 4 (ไม่ได้รับการหักยกเว้น) : 15 ลบ. = ภาษี 1,500 บาท

ภาระภาษี 2,500 บาท

เสียภาษีให้แก่  
อปท. ข  
2,500 บาท

## วิธีการยกเว้น

การยกเว้น 50 ล้านบาท ให้หักแปลงที่มีมูลค่าสูงสุดก่อน  
ถ้ายังไม่ถึง 50 ลบ. ให้หักแปลงที่มีมูลค่ารองลงมาตามลำดับ

# สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท.  
ของนายเขียว เท่ากับ 2,500 บาท



# หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย

**ข้อ 1** นิยาม คือ บ้าน ตึก ตึกแถว ห้องชุด อาคาร โรงเรือน กระท่อม แพ หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่บุคคลใช้อยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่อง



การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย



**ข้อ 2** **ไม่รวมถึง**ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำไปให้เช่าหรือหาประโยชน์

- ยกเว้น**
1. การเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยโดยจดทะเบียนการเช่า  
ทั้งนี้ ไม่รวมถึงเช่าช่วง
  2. การเช่าเพื่ออยู่อาศัยโดยมีหนังสือสัญญาเช่าหรือให้ทำประโยชน์  
จากหน่วยราชการ (เช่น กรมธนารักษ์ สปก.  
กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กรมป่าไม้ เป็นต้น)
  3. การเช่าเพื่ออยู่อาศัยโดยมีหนังสือสัญญาเช่าหรือให้ทำประโยชน์  
จากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

# ยกเว้นฐานภาษีที่อยู่อาศัย เนื่องจากเจ้าของ ย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านด้วยเหตุจำเป็นทางราชการ



บ้านหลัก  
ที่มีชื่อในทะเบียนบ้าน



บ้านที่มีเหตุจำเป็นทางราชการ  
ให้ต้องย้ายชื่อเข้าในทะเบียนบ้าน



ให้ได้รับสิทธิยกเว้นภาษี  
กรณีที่อยู่อาศัยหลัก

# การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย





# การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านบิตา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิตา

บิตา :     ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

- หมายเหตุ :
1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
  2. บิตาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

# การคำนวณภาษี หองชุด





การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

## Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

## Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน  มูลค่าอาคารทั้งหมด]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

# การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีหองชุด 2 หองที่เจ้าหองเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[ มูลค่าหองชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท ]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าหองชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



หมายเหตุ :

1. หองชุดที่เจ้าหองมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. หองชุดที่เจ้าหองไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น**

## การแบ่งส่วนที่ดินในการคำนวณภาษี

ลักษณะการทำประโยชน์	ที่ดิน	ที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง
เจ้าของทำประโยชน์เอง	✘	✘	✘
กรณีให้เช่า	เช่าที่ดิน	เช่าที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง
○ ผู้เช่ารายเดียว	✘	✘	✘
○ ผู้เช่าหลายราย	✔	✔	✘



คำนวณต่อ ตามการใช้ประโยชน์ร่วม

# หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บภาษีกรณีการใช้ประโยชน์หลายประเภท



เมื่อแบ่งฐานภาษีในการคำนวณภาษีแล้ว



**ใช้ประโยชน์ร่วม  
ตามแนวนอน**



**ใช้ประโยชน์ร่วม  
ตามแนวตั้ง**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

**ที่อยู่อาศัย**  
= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง  
+  
มูลค่าที่ดิน)  
-  
ยกเว้น 50 ล้านบาท\*]  
\*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก  
โดยมีที่อยู่เพียงหนึ่งบ้าน  
✗  
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



**พาณิชย์กรรม** = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)  
✗  
อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**เกษตรกรรม\***  
\*ใช้หลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม  
กฎหมายค่ารับรอง  
= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง  
+  
มูลค่าที่ดิน)  
-  
ยกเว้น 50 ล้านบาท\*]  
\*กรณีบุคคลธรรมดา  
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 แปล.  
✗  
อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

**ภาระภาษีทั้งหมด =** {  
ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย  
+  
ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม  
+  
ภาษีส่วนเกษตรกรรม  
}



→ **ที่อยู่อาศัย**  
→ **ร้านค้า**

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท  
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

# การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย

$$= \text{[(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} \\ + \\ \text{มูลค่าที่ดิน)}$$

ยกเว้น 50 ล้านบาท\*]

\*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก  
โดยมีที่อื่นอยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

$$\text{พาณิชย์กรรม} = (\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} + \text{มูลค่าที่ดิน})$$

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม\*

\*เข้าหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม  
กฎหมายลำดับรอง

$$= \text{[(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} \\ + \\ \text{มูลค่าที่ดิน)}$$

ยกเว้น 50 ล้านบาท\*]

\*กรณีบุคคลธรรมดา  
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 งาน 1 ไร่เศษ

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

$$\text{ภาระภาษีทั้งหมด} = \left\{ \begin{array}{l} \text{ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย} \\ + \\ \text{ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม} \\ + \\ \text{ภาษีส่วนเกษตรกรรม} \end{array} \right\}$$

# การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ  
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท  
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

## ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน  $\times$  สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท\*]

\*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก  
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

## ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน  $\times$  สัดส่วนทำการค้า)]  $\times$  อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

# การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$



## ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร  
ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนที่อยู่อาศัย)



ยกเว้น 50 ล้านบาท

## ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[ มูลค่าอาคาร  
ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด ~~×~~ สัดส่วนทำการค้า)



~~×~~ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

**ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า**

- หมายเหตุ :
1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
  2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน



# มาตรการดูแลผลกระทบ

## ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์  
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ  
(รัฐ/เอกชน)



- สหประชาชาติ สถานทูต

- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด  
หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม



- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
  - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน **50 au.**  
ในกรณีที่ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
  - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน **10 au.**  
ในกรณีที่ เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน



- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
  - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
  - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า  
ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน  
ไม่เกิน 50 au. เป็นการถาวร



## ลดหย่อน

การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.ฎ.)

- ลดภาระภาษีให้  $\leq 90\%$  เช่น
  - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์  
มาจากการรับมรดกก่อนที่  
พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
มีผลบังคับใช้
  - กิจการสาธารณะ เช่น **โรงเรียน**  
 เป็นต้น



- ลดอัตราภาษี เช่น
  - ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา  
เพื่อทำโครงการพักอาศัยและ  
นิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่  
ยื่นขออนุญาต)
  - ทรัพย์สินที่เป็น **NPA** ของ  
สถาบันการเงิน (5 ปี)



## ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม  
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



## การลดหรือยกเว้น

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด  
หรือ รพว. มหาดไทย ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ  
ถูกทำลายเฉพาะราย



# ที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๘ ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

(๑) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๒) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด

(๓) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน

(๔) ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย

(๕) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใดหรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

# ที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

(๖) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน

(๗) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

(๘) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

(๙) ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๑๐) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(๑๑) ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

(๑๒) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

# การยกเว้นการจัดเก็บภาษี (มาตรา 8)



ที่ดินที่กฎหมาย  
ห้ามทำประโยชน์



ทรัพย์สินส่วนกลาง  
การเคหะแห่งชาติ



ทรัพย์สินของเอกชน  
ที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์  
เฉพาะส่วนที่ใช้เป็น  
แหล่งศึกษาเพื่อการเรียนรู้



สิ่งปลูกสร้าง  
บ่อ ถนน ลาน รั้ว



ทรัพย์สินของสำนักงานเศรษฐกิจ  
และการค้าของต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้น  
ตามพันธกรณีในความตกลงระหว่าง  
รัฐบาลไทยกับต่างประเทศ

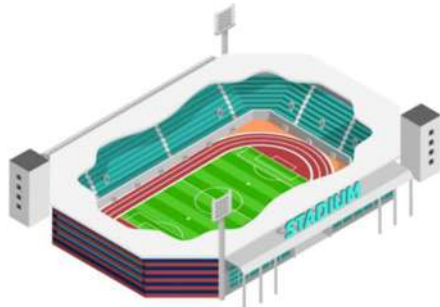


ทรัพย์สินมูลนิธิหรือองค์การ  
สาธารณกุศลตามประกาศฯ  
(กรมสรรพากร)  
มาตรา 8 (7)  
(ประกาศฯ ฉบับที่ 7)

# การลดหย่อนภาษี (มาตรา 55)



- สถานอุดมศึกษา / โรงเรียน**
- ✓ สถานอุดมศึกษา
  - ✓ โรงเรียนในระบบ
  - ✓ โรงเรียนนอกระบบ  
(สอนศาสนา / ตาตีกา / ปอเนาะ)
- ลดร้อยละ 90



- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**
- ✓ สถานที่เล่นกีฬา
  - ✓ ที่จอดรถสาธารณะ
- ลดร้อยละ 90

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**
- ✓ สวนสัตว์
  - ✓ สวนสนุก
- ลดร้อยละ 90



# การลดหย่อนภาษี (มาตรา 55)

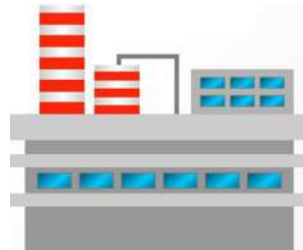
## กลุ่มโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนำมาพัฒนาเป็น  
โครงการจัดสรร (ตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน)

- ✓ เพื่ออยู่อาศัย
- ✓ เพื่ออุตสาหกรรม

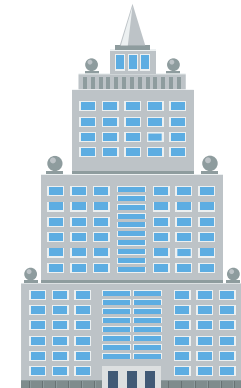
ลดร้อยละ 90 ไม่เกิน 3 ปี  
นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจัดสรรฯ



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนำมา  
พัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม  
ลดร้อยละ 90 ไม่เกิน 3 ปี  
นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งนิคมฯ



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนำมา  
พัฒนาเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย  
ลดร้อยละ 90 ไม่เกิน 3 ปี  
นับจากวันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง



ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างเสร็จ  
ก่อนกฎหมายมีผลบังคับใช้ (Stock)  
ลดร้อยละ 90 ไม่เกิน 2 ปี  
นับจากวันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ

# การลดหย่อนภาษี (มาตรา 55)



## ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (NPA)

- ✓ อสังหาฯ รอการขายของสถาบันการเงิน
  - ✓ อสังหาฯ รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์
  - ✓ อสังหาฯ รอการขายของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
- ลดร้อยละ 90 ไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์

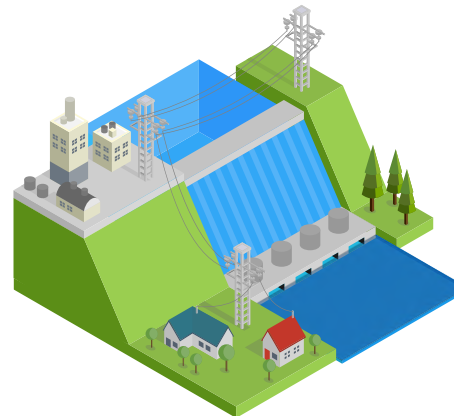


## ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง / ห้องชุด (มรดก)

- ได้รับเป็นมรดก
- ใช้เป็นบ้านหลังหลัก
- รับโอนมรดกก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับ

ลดร้อยละ 50

หมายเหตุ : เมื่อขายหรือโอน เจ้าของใหม่  
จะไม่ได้รับการลดหย่อนภาษี



## ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ โครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงาน

- ✓ โรงผลิตไฟฟ้า
- ✓ เขื่อน

ลดร้อยละ 50

# การยกเว้นและลดหย่อนภาษี (มาตรา 8 และ 55)



## โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม

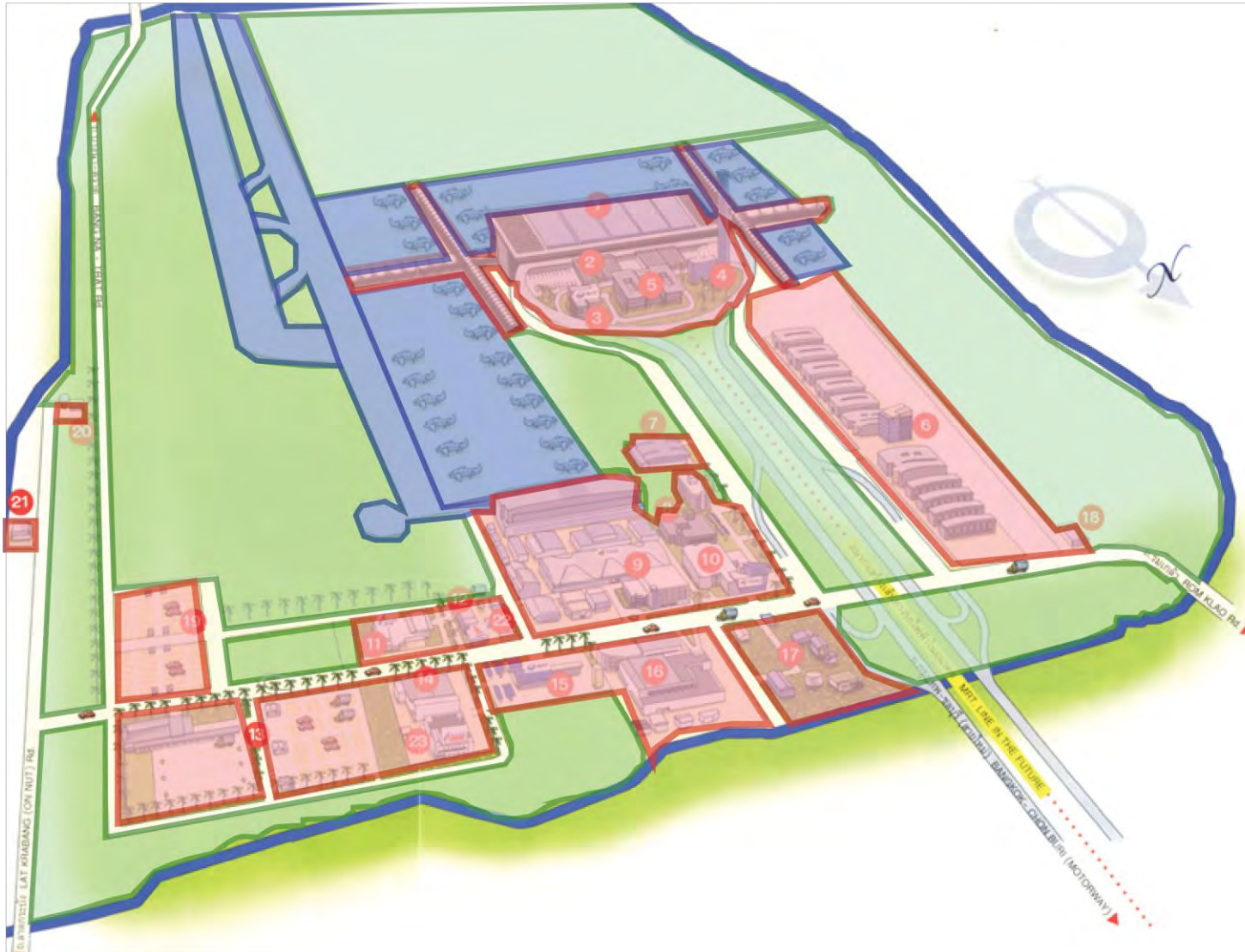
	ทางอากาศ	ทางบก	ทางราง
ลดค่าภาษีร้อยละ 90	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ทางวิ่ง (Runway)</li> <li>○ ทางขับ (Taxiway)</li> <li>○ ลานจอดอากาศยาน (Apron)</li> <li>○ หลุมจอดอากาศยานระยะไกล (Aircraft Stand)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>ทางยกระดับ</u></li> <li>○ <u>ที่ดินที่ตั้งของถนนหรือทางยกระดับ</u></li> <li>○ <u>ที่ดินที่เป็นลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสาร</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>ที่ดินที่ตั้งของเส้นทางเดินรถไฟ</u> ส่วนที่อยู่เหนือพื้นดิน</li> <li>○ <u>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับผู้โดยสารรถไฟ</u></li> </ul>
ยกเว้นการจัดเก็บภาษี	<p>ที่ดินว่างเปล่าที่กันไว้เพื่อความปลอดภัย ตามมาตรฐานฯ รอบบริเวณ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ทางวิ่ง (Runway Strip)</li> <li>○ ทางขับ (Taxiway Strip)</li> <li>○ ลาดจอดอากาศยาน (Apron Strip)</li> <li>○ หลุมจอดอากาศยานระยะไกล (Aircraft Stand Strip)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ สิ่งปลูกสร้างที่เป็น <u>อุโมงค์ทางวิ่งรถไฟ</u> (MRT)</li> <li>○ สิ่งปลูกสร้างที่เป็น <u>ทางยกระดับสำหรับทางวิ่งรถไฟ</u> (BTS)</li> <li>○ <u>ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเส้นทางเดินรถไฟ</u> (การรถไฟ)</li> <li>○ <u>ห้องระบบอาณัติสัญญาณประจำสถานี</u> ชุมเครื่องกั้นถนนผ่านเสมอระดับทางรถไฟ ที่ทำการหอสัญญาณ และชานชาลา สถานีเฉพาะส่วนที่ไม่ได้หาประโยชน์ (การรถไฟ)</li> </ul>



# การยกเว้นและลดหย่อนภาษี (มาตรา 8 และ 55)



## ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ



- 1 อาคารผู้โดยสาร  
Passenger Terminal Complex
- 2 อาคารจอดรถ  
Car Park Building 1,2
- 3 สำนักงานท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ  
Airport Operation Building
- 4 บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด  
Aeronautical Radio of Thailand
- 5 โรงแรม โนวเทล สุวรรณภูมิ  
Novotel Suvarnabhumi Airport Hotel
- 6 เขตปลอดอากร (คลังสินค้า)  
Free Zone
- 7 อาคารสินค้าภายในประเทศ  
Domestic Cargo
- 8 ฝ่ายช่าง บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)  
TG Technical Department
- 9 ฝ่ายบริการลานจอดและอุปกรณ์ภาคพื้น  
บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)  
TG Ground Service Equipment
- 10 ศูนย์ปฏิบัติการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)  
TG Operation Center
- 11 ศูนย์บริการภาคพื้นบริษัท บางกอกแอร์เวย์  
Bangkok Flight Services
- 12 บริษัท บริการซ่อมเครื่องบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)  
BAFS
- 13 สถานีรถโดยสาร  
Public Transportation Center
- 14 อาคาร LSG Sky Chels
- 15 อาคารสถานีดับเพลิงและกู้ภัย  
Airport Rescue & Fire Fighting Station
- 16 ฝ่ายครัวการบิน บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)  
TG Catering
- 17 บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำมัน จำกัด  
DCAP
- 18 ที่ทำการไปรษณีย์สุวรรณภูมิ  
Suvarnabhumi Postage
- 19 ลานจอดรถระยะยาว  
Longterm Parking Area
- 20 อาคารอุตุนิยมวิทยา  
Meteorological Facilities
- 21 อาคารซ่อมบำรุงท่าอากาศยาน  
Airport Maintenance Facilities/AMF
- 22 บริษัท เอเชียโอที ประเทศไทย จำกัด  
ASIG
- 23 บริษัท ครัวการบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)  
Bangkok Air Catering

# การยกเว้นและลดหย่อนภาษี (มาตรา 8 และ 55)

## Airport Rail Link



# การยกเว้นและลดหย่อนภาษี (มาตรา 8 และ 55)

รถไฟฟ้าใต้ดินและรถไฟฟ้า สถานีลาดพร้าว



# หลักเกณฑ์พิจารณาทรัพย์สินเอกชนเฉพาะส่วน ที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอม  
ให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์



จัดทำข้อตกลงร่วมระหว่าง  
ส่วนราชการและเจ้าของทรัพย์สิน



สำเนาเอกสารให้ อปท. ตรวจสอบ



ตีตประกาศความยินยอม  
ณ ที่ทำการ อปท.



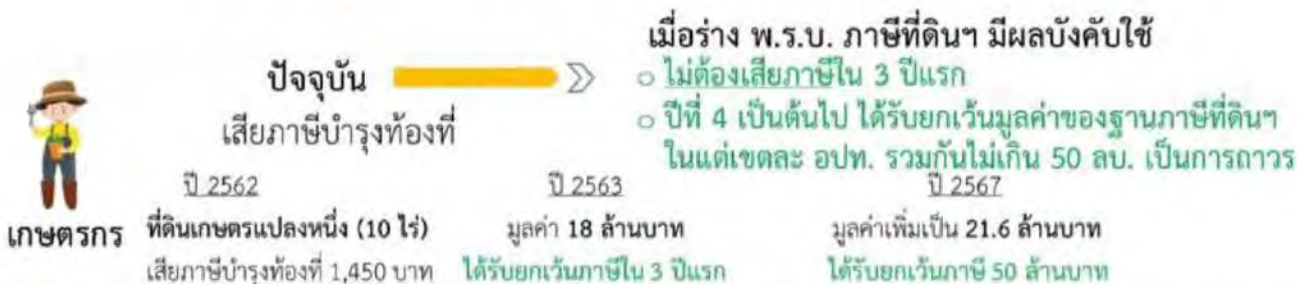
ตีตประกาศความยินยอม  
ณ ที่ซึ่งทรัพย์สินตั้งอยู่

# มาตรการดูแล ผลกระทบ



ยกเว้น	ลดหย่อน	ผ่อนปรน
เกษตรกรกรม	สถานศึกษาเอกชน	ทยอยปรับภาษีส่วน
ทรัพย์สินของรัฐ	กิจการสาธารณะ	ที่เพิ่มจากเดิม 25%
ศาสนสมบัติ	(เช่น กีฬา พิกัดกีฬา ฯลฯ)	50% และ 75%
ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ	บ้านมรดก	ในช่วง 3 ปีแรก

## การดูแลผลกระทบ เกษตรกร



เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั่วประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

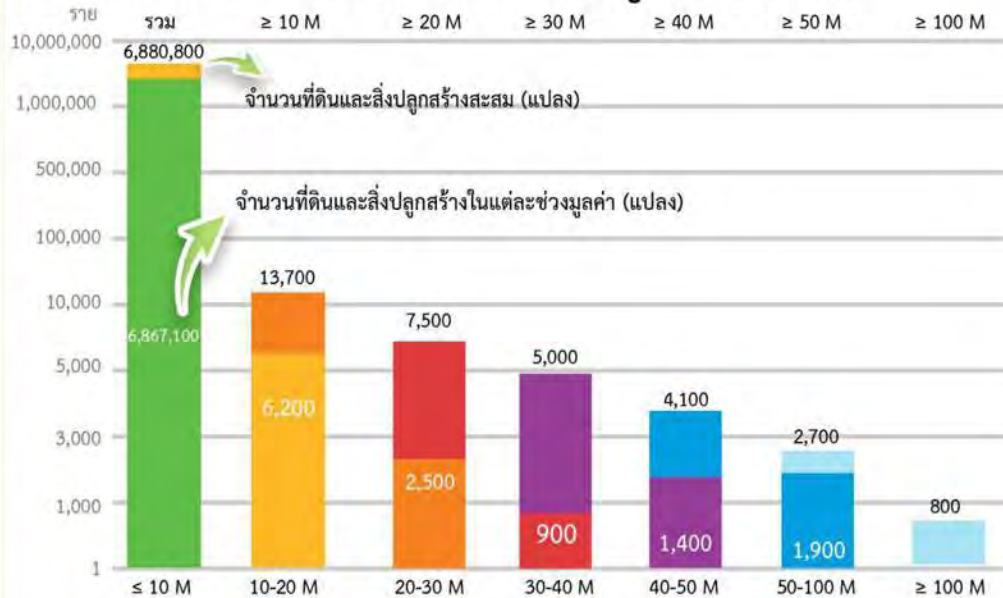
**\*\*เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด\*\***



# การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงเกษตรกรรม

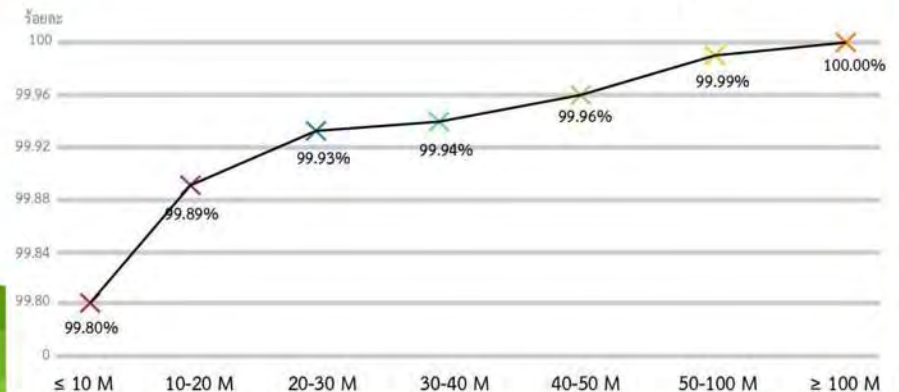


## ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



ที่มา : ฐานข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

## สัดส่วนสะสม



# การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย



**ปัจจุบัน**

เสียภาษีบำรุงท้องที่

**พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้**

**1** ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้กับที่พักอาศัย  
ที่เจ้าของ มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการถาวร

**10** ล้านบาท  
ในกรณีเป็นเจ้าของ  
เฉพาะบ้าน  
\*ปลูกบ้านบนที่ดินคนอื่น

**50** ล้านบาท  
ในกรณีเป็นเจ้าของ  
ทั้งบ้านและที่ดิน

**2** ลดภาษีลง  
ร้อยละ **50%**  
ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดก  
และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

**3** เสียภาษีในอัตราต่ำ  
0.02 - 0.10%



ผู้มีบ้านพักอาศัย



\*ข้อมูลปี 2558  
จากสำนักงาน  
สถิติแห่งชาติ



ปี 2562  
ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่  
**834.-** บาท  
ตั้งแต่ปี 2563  
**ยกเว้น**

บ้านหลังหลัก

\*มูลค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาทในปี 2567  
เสียภาษี 0.02% หรือล้านละ 200 บาท



บ้านหลังอื่น ๆ

ปัจจุบัน  
เสียภาษีบำรุงท้องที่  
**834.-** บาท  
ปี 2562  
**+25%**  
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

**บรรเทาภาระภาษี  
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น**

เสียค่าภาษีที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง

**1,125.50**

**ปี 2563  
+25%**  
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

**1,417.-**

**ปี 2564  
+50%**  
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

**ปี 2565  
+75%**  
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

**ปี 2566**

**1,708.50**

**ปี 2565  
+75%**  
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

**ปี 2566**

**ปี 2567**

**2,000.-**

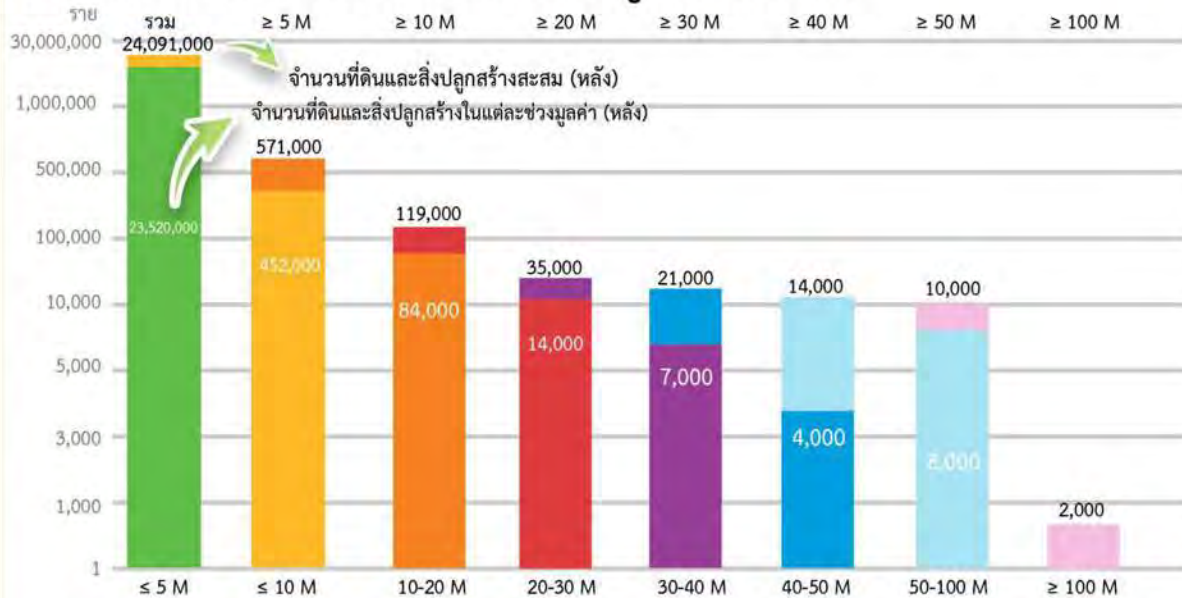
**ปี 2566**  
เสียภาษีเต็มจำนวน

**2,400.-**

**ปี 2567**  
(มูลค่าเป็น 12 ลบ.)

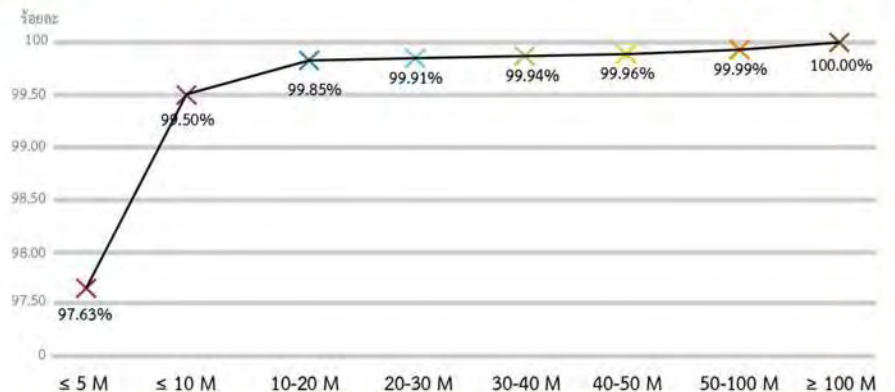
# การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงบ้านพักอาศัย

## ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



## สัดส่วนสะสม

ที่มา : ฐานข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ





# การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs



เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีการภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง



ผู้ประกอบการ  
นักธุรกิจ

ตัวอย่าง



อพาร์ทเมนต์  
แห่งหนึ่ง



\*มูลค่า 10 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท  
เสียภาษี 0.3% หรือล้านละ 3,000 บาท

เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

30,000.-/ปี

ปี 2562  
เสียค่าภาษีโรงเรือนฯ  
72,000.-/ปี

ปี 2563

ปี 2567  
เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
36,000.-/ปี

\*มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

## ผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น

เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

## จะได้รับการบรรเทา ภาระภาษี

โดยให้ยกอัยเสียภาษี  
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

75%

ปีที่ 3

50%

ปีที่ 2

25%

ปีที่ 1

\*ปีที่ 1 - ปีที่ 3 ในอัตรา  
ร้อยละ 25 50 75 ตามลำดับ

## การเปรียบเทียบการภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

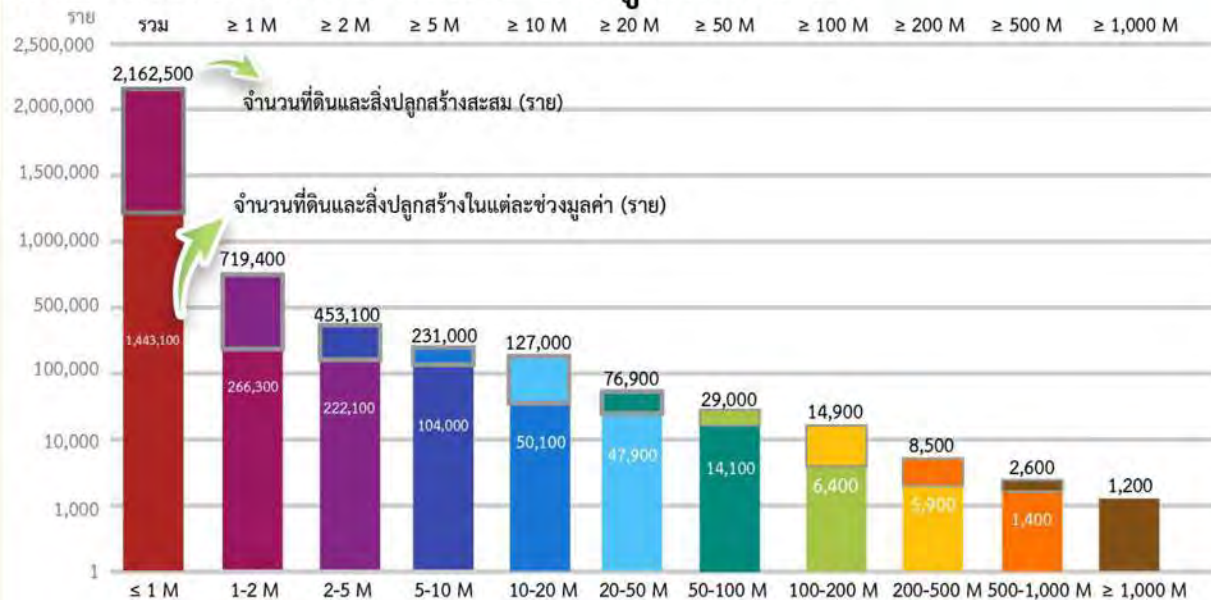
\*ภาษีที่ดินฯ สามารถหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้



# การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

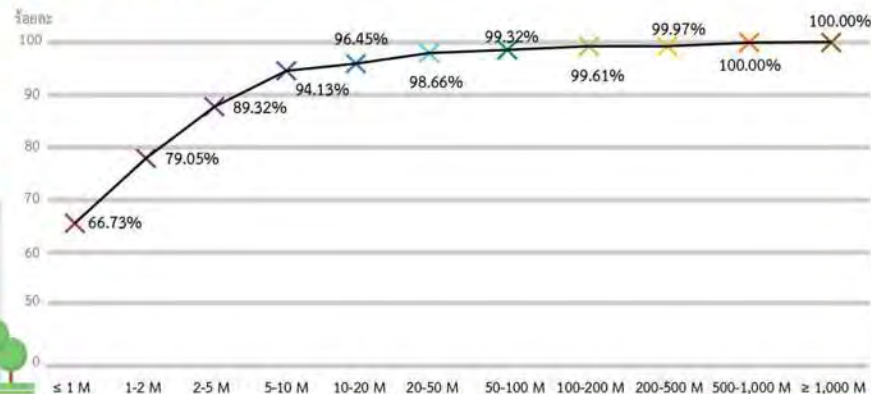


## ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



## สัดส่วนสะสม

ที่มา : ฐานข้อมูลสำมะโนธุรกิจและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555 สำนักงานสถิติแห่งชาติ



# กระบวนการในทางปฏิบัติ



## การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



## การประเมินภาษีและการชำระภาษี



# แนวทางการจัดเก็บภาษี

## การยื่นชำระภาษี

### ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน

- เจ้าของที่ดิน = เสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง = เสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง

### ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วม

- เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
- เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้

### ที่ดินติดภาระจำนอง

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนด มีหน้าที่เสียภาษี

## การคำนวณภาระภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคาที่ยกกรมธนารักษ์กำหนด



### ที่ดินเปล่า

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตรากาซี}$$

### ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตรากาซี}$$

$$\text{มูลค่าที่ดิน} = \text{ราคาประเมินฯ ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.)} \times \text{พื้นที่ที่ดิน (ตร.ว.)}$$

$$\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} = [\text{ราคาประเมินฯ สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)}] - \text{ค่าเสื่อมราคา}$$



### ห้องชุด

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตรากาซี}$$

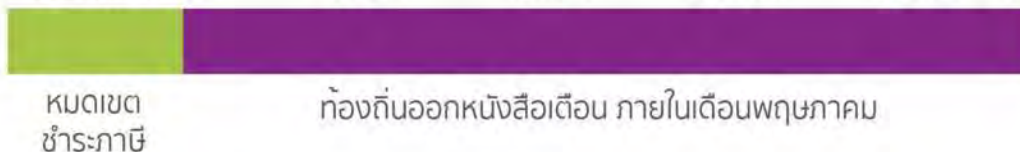
$$\text{มูลค่าห้องชุด} = \text{ราคาประเมินฯ ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)}$$



# การชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม



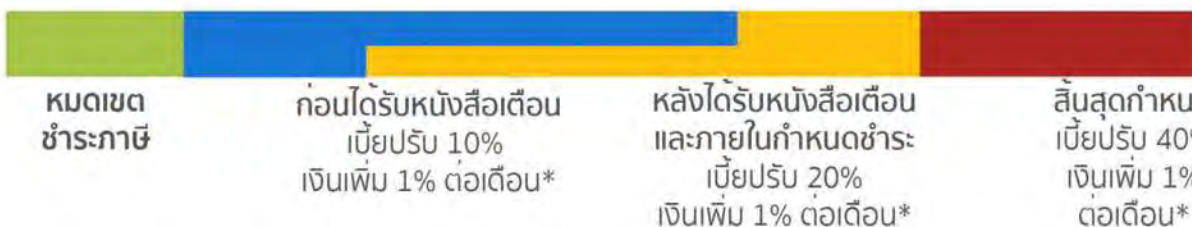
พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง



อิง พ.ร.บ.  
วิธีปฏิบัติราชการ  
ทางปกครอง



อัตราเบี้ยปรับ  
เงินเพิ่ม



## การยึดอายัด

- พัน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี เพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่าย
- ห้ามยึด อายัด และขายทอดตลาดเกินกว่าความจำเป็น

## การห้ามโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระทำไม่ได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจาก อปท. ว่ามีภาษีค้างชำระ ยกเว้น กรณีการขายทอดตลาดตามคำพิพากษา โดยกรมบังคับคดี

\*กำหนดให้ได้รับ 7 วันหลังจากวันที่ส่งด้วยไปรษณีย์ตอบรับ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้รับ

\*กรณีผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษีและเสียภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยาย ให้เสียเงินเพิ่ม 0.5% ต่อเดือน

# หลักเกณฑ์การงดเบี้ยปรับ

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างถูกยึด  
หรืออายัดตามกฎหมาย



ยื่นของดเบี้ยปรับเงินเพิ่มของภาษีค้าง  
ต่อผู้บริหารท้องถิ่น



ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งงดเบี้ยปรับ



นับแต่วันที่ศาลมีคำสั่ง

นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตาม  
กฎหมายมีคำสั่ง

# บทลงโทษ



**ไม่ปฏิบัติตาม  
หนังสือเรียก**

**แจ้งข้อความ  
หรือแสดงหลักฐาน  
อันเป็นเท็จ  
เพื่อหลีกเลี่ยงภาษี**

**ไม่แจ้ง  
เปลี่ยนแปลง  
การใช้ประโยชน์  
ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง**

**ขัดขวาง  
การปฏิบัติหน้าที่**

**ขัดขวางหรือ  
ไม่ปฏิบัติตาม  
คำสั่งของ  
ผู้บริหารท้องถิ่น  
ในการยึดหรืออายัด**

- ดังนี้
- หลักฐาน/เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการสำรวจของผู้บริหาร
  - ให้ถ้อยคำ/หลักฐาน/เอกสารเพื่อการประเมินภาษีของพจน.ประเมิน
  - ให้ถ้อยคำ/หลักฐาน/เอกสารเพื่อยึด อายัดฯ ของผู้บริหารท้องถิ่น
  - ให้ถ้อยคำ/หลักฐาน/เอกสารเพื่อใช้ประกอบการวินิจฉัยอุทธรณ์

- เจ้าพนักงานสำรวจ
- ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายในการยึด อายัดฯ

 ไม่มีโทษจำคุก  
 ≤ 2,000 บาท

 ไม่มีโทษจำคุก  
 ≤ 10,000 บาท

 ≤ 6 เดือน  
 ≤ 10,000 บาท

 ≤ 1 ปี  
 ≤ 20,000 บาท

 ≤ 2 ปี  
 ≤ 40,000 บาท

# การกำกับดูแล



รัฐมนตรีว่าการ  
กระทรวงการคลัง

ร.ม.ว. รักษาการ

พระราชบัญญัติ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ร.ม.ว. รักษาการ

รัฐมนตรีว่าการ  
กระทรวงมหาดไทย



คณะกรรมการวินิจฉัย  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์  
การประเมินภาษี ประจำจังหวัด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์  
การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร

## องค์ประกอบ

- ปลัด กค. (ประธาน)
  - ปลัด มท.
  - อธิบดีธนารักษ์
  - พอ. สศค.
  - อธิบดีกรมที่ดิน
  - อธิบดีสรรพากร
  - อธิบดี สก.
- เลขาฯ : สศค.  
พช.เลขาฯ : สก.

## อำนาจหน้าที่

- วินิจฉัยปัญหา
  - ให้คำปรึกษา
  - แนะนำการจัดเก็บภาษี
- เพื่อให้การจัดเก็บภาษีดังกล่าว  
มีมาตรฐานเดียวกัน

## องค์ประกอบ

- ผู้ว่าฯ จังหวัด (ประธาน)
  - สรรพากรพื้นที่
  - ธนารักษ์พื้นที่
  - เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
  - โยธาฯ และผังเมืองจังหวัด
  - นายก อบจ.
  - ผู้แทนนายกเทศมนตรี 5 คน
  - ผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท. อื่น
- เลขาฯ : ท้องถิ่นจังหวัด

## อำนาจหน้าที่

- พิจารณาให้ความเห็นขอการลดหรือยกเว้นภาษีฯ ของผู้บริหารท้องถิ่น
- ให้คำปรึกษา/แนะนำการจัดเก็บภาษีฯ
- รวบรวมข้อมูลการจัดเก็บภาษีฯ อปท.
- ให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นของ อปท.

## องค์ประกอบ

- ผู้ว่าฯ จังหวัด (ประธาน)
  - สรรพากรพื้นที่
  - ธนารักษ์พื้นที่
  - เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
  - โยธาฯ และผังเมืองจังหวัด
  - ผู้แทนผู้บริหารท้องถิ่น 2 คน
  - ผู้ทรงคุณวุฒิ 2 คน
- เลขฯฯ และ พช.เลขาฯ : จนท. สก.  
ที่ผู้ว่าฯ จังหวัดแต่งตั้ง

## อำนาจหน้าที่

- ไม่รับ ยก เพิกถอน หรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลด ยกเว้นหรือคืนภาษี

## องค์ประกอบ

- ปลัด มท. (ประธาน)
  - พอ. สศค.
  - อธิบดีสรรพากร
  - อธิบดีธนารักษ์
  - อธิบดีกรมที่ดิน
  - อธิบดี สก.
  - อธิบดีโยธาฯ และผังเมือง
  - ปลัด กทม.
  - ผู้ทรงคุณวุฒิ
- เลขฯฯ และ พช.เลขาฯ : จนท. กทม.  
ที่ผู้ว่าฯ แต่งตั้ง

## อำนาจหน้าที่

- ไม่รับ ยก เพิกถอน หรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลด ยกเว้นหรือคืนภาษี



# แนวทางการให้คำปรึกษา

## กรุงเทพมหานคร



## องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น



คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = คกก. วินิจฉัยภาษี  
คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร) = คกก. ภาษี จังหวัด

# ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความลักลั่นในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่



ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล



กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน



สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน



ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.



ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียง  
ในการพัฒนาท้องถิ่น

# สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

<http://www.fpo.go.th/main>

The screenshot shows the homepage of the Fiscal Policy Office (FPO) website. The browser address bar displays "Not Secure — fpo.go.th". The page header includes navigation links: "e-Research", "e-Library", "ร้องเรียน", "สมัครรับข่าวสาร", "Intranet", "ดาวน์โหลด", and "เข้าสู่ระบบ". The main header features the FPO logo, the name "สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง" (Fiscal Policy Office, Ministry of Finance), and a search bar with the text "ค้นหา". Below the header is a blue navigation bar with links: "หน้าแรก", "เกี่ยวกับ สศค.", "หน่วยงานย่อย", "ข้อมูลสถิติ", "รายงานเศรษฐกิจ", "นโยบายเศรษฐกิจที่สำคัญ", "กฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบของ สศค.", "ข่าวสาร", and "ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ". The main content area features a large banner with the text "ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง" (Land and Building Tax) over a cityscape background. Below the banner is a "FPO HIGHLIGHT" section with four icons and labels: "นโยบายเศรษฐกิจที่สำคัญ" (Key Economic Policy), "เอกสารเผยแพร่ / บริการประชาชน" (Publications / Public Service), "พิจารณา ร่างกฎหมาย" (Review Draft Legislation), and "ประชาชนควรรู้" (What Citizens Should Know). A blue bar below the highlights contains two bullet points: "ฐานะการคลังของรัฐบาลตามระบบกระแสเงินสด ในเดือน มี.ค. 62 ขาดดุลจำนวน 50.5 พันล้านบาท" and "ภาษีมูลค่าเพิ่มในเดือน". The main content area also features a section titled "มาตรการพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ" (Measures to Improve the Quality of Life of Beneficiaries of the National e-Payment Card) with a "National e-Payment" logo and a "แบบสำรวจความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงการเคมียออายุราชการตามลักษณะงาน" (Survey on Opinions on Improving Retirement Age by Job Characteristics). At the bottom, there is a navigation bar with links: "ข่าวประชาสัมพันธ์" (Public Relations News), "แถลงข่าว" (Press Conference), "จัดซื้อจัดจ้าง" (Procurement), and "สมัครงาน" (Job Application). Below this bar are three small images of officials.

# สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

<http://www.fpo.go.th/main>

The screenshot shows the website for the Office of Economic and Financial Policy (FPO). The browser address bar shows "Not Secure — fpo.go.th". The page title is "สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง - FPO".

**Navigation Menu (Left):**

- เดสทอปเวอร์ชัน / บริการประชาชน
- บริการประชาชน
- FPO Symposium
- ประชาสัมพันธ์
- FPO KM
- Tax Policy Journal
- Public Hearing on Protocol 8th
- คำพิพากษานิติบัญญัติ
- BR Program
- e-Library
- e-Research
- คลังสื่อจัดพิมพ์
- คู่มือเรียนรู้แบบพลิก
- อนุสัญญา
- FATCA
- บทความกฎหมาย
- คลังเสียงสัมพันธ์
- คลังดีเอ็นเอ
- คลังข้อมูลประชาชน
- FAQ
- ดาวน์โหลด
- วารสารทางวิชาการ
- รายงานของมูลนิธิและรายงานทางอื่น

**Main Content:**

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สาระสำคัญ... พ.ร.บ.

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ร.บ. ฉบับใหม่มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2562 และใช้บังคับกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าเกิน 5 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เฉลิมพระเกียรติ พ.ศ. 2562
- สรุปสาระสำคัญของ "ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง"
- 5 วิธีที่กลุ่มประชาชนพึงการสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ถ้าไม่ต้องการทราบเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คลิก! การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ...

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ฉบับใหม่ต้องจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คลิก! การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ...

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดเก็บอย่างไร

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดเก็บอย่างไร

คลิก! การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ...

ผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องเตรียมตัวอย่างไร

คลิก! การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ...