

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี ๒๕๖๓

ภาษีที่ดิน สิ่งเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างควรรู้



ภาษีที่ดิน คืออะไร มีกี่ประเภท

ภาษีที่ดิน หรือ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2562 (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ได้มาแทนที่ ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยผู้ที่เคยเสียภาษีทั้งสองประเภทยี้ไปแล้ว ไม่ต้องเสียภาษีซ้ำอีก แต่จะเสีย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน ซึ่งภาษีที่ดินใหม่นี้จะจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ใน ครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

- ที่อยู่อาศัย
- เกษตรกรรม
- อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย
- ที่รกร้างว่างเปล่า

วัตถุประสงค์ในการเก็บภาษีที่ดินใหม่

ทั้งนี้ การออกข้อตกกลงการเสียภาษีที่ดินแบบใหม่นั้น ก็เพื่อแก้ไขปัญหาในด้านการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครับ อาทิ แก้ปัญหาเรื่องภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ลดความเหลื่อมล้ำของความรวยและความจน, แก้ปัญหา ที่ดินรกร้าง ให้ทำมาใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น, เพิ่มรายได้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และส่งเสริมการมีส่วนร่วมให้ประชาชนตรวจสอบการทำงานของรัฐบาลว่าการเก็บภาษีอย่างเป็นธรรมในท้องถิ่น

1. ที่อยู่อาศัยหลังแรก (ต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

- มีบ้าน 1 หลัง พร้อมที่ดิน โดยบ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะเสียภาษีที่ดินแบบ ขั้นบันได ตามมูลค่าของบ้านและที่ดิน ตั้งแต่ 0.03 - 0.10% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษี ที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3% ครับ

วิธีคำนวณภาษีที่ดิน สำหรับคนที่มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป

ภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย = (มูลค่าบ้าน - มูลค่าที่กฎหมายยกเว้น) × อัตราภาษีที่ดิน

ตัวอย่าง กรณีมูลค่าบ้านเกิน 50 ล้านบาท ให้นำตัวเลขเฉพาะส่วนที่เกินมาคำนวณภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย เช่น มูลค่าบ้าน 70 ล้านบาท และมูลค่าที่กฎหมายยกเว้นคือ 50 ล้านบาท สูตรการคำนวณภาษีที่ดินคือ $(70,000,000 - 50,000,000) \times 0.03\%$ เท่ากับว่าเราจะเสียภาษีที่ดิน (ช่วง 2 ปีแรก) จำนวน 6,000 บาท หรือล้านละ 600 บาท

2. ที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (บ้านหลังแรกและมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

- กฎหมายยกเว้นภาษีที่ดินให้เช่นกัน โดยคนที่เป็นเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษีครับ
- ส่วนคนที่เป็นเจ้าของบ้าน มูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.02 - 0.10% แล้วหลังจากนั้น คือปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3%

ส่วนวิธีคำนวณภาษีที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน เหมือนกับกรณีที่อยู่อาศัยหลังแรก โดยต้องลบมูลค่าที่กฎหมายยกเว้นให้ออกไปก่อน ซึ่งกรณีนี้คือ 10 ล้านบาทแรก แล้วค่อยนำมูลค่าที่เหลือมาคูณอัตราภาษีที่ดิน

3. ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เป็นต้นไป

กรณีที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 จะไม่ได้รับการยกเว้นใด ๆ โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.02 - 0.10% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3%

ที่อยู่อาศัย หลังที่ 2 ขึ้นไป	
2 ปีแรก (2563 - 2564)	
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ล้านบาท)	อัตราภาษี
มากกว่า 0 - 50	0.02%
มากกว่า 50 - 75	0.03%
มากกว่า 75 - 100	0.05%
มากกว่า 100	0.10%
มูลค่าเกิน 10 ล้านบาท ปี 2565 เป็นต้นไป	
0 - ไม่จำกัด	ไม่เกิน 0.3%

วิธีคำนวณภาษีที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เป็นต้นไป

ภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย = มูลค่าบ้าน/คอนโด x อัตราภาษีที่ดิน

ตัวอย่าง มูลค่าคอนโดฯ 3 ล้านบาท $3,000,000 \times 0.02\%$ เท่ากับเราต้องเสียภาษีที่ดิน 600 บาท (ช่วง 2 ปีแรก) หรือล้านละ 200 บาท

4. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดา” (ขึ้นทะเบียนเกษตรกรแล้ว)

- สำหรับเกษตรกรทั่วไป ที่มีที่ดินมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี
- ส่วนเกษตรกร ที่มีที่ดินมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ช่วง 3 ปีแรก คือ 2563 - 2565 กฎหมายยกเว้นให้ ยังไม่ต้องเสียภาษี เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและให้เวลาประชาชนเตรียมตัว และจากนั้นปี 2566 เป็นต้นไป เกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ต้องเสียภาษีในอัตราไม่เกิน 0.15%

วิธีคำนวณภาษีที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดา”

ภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย = (มูลค่าที่ดิน - มูลค่าที่กฎหมายยกเว้น 50 ล้าน) x อัตราภาษีที่ดิน

5. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “นิติบุคคล” (ขึ้นทะเบียนเป็นบริษัททำเกษตรกรรมแล้ว)

- กรณีบริษัทที่ทำการเกษตร ไม่ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคลธรรมดา โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.01 - 0.10%

- หลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน 0.15%

6. อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย เช่น ใช้เชิงพาณิชย์ ฯลฯ

- หากเรามีที่ดินเปล่า และไม่ได้ใช้ปลูกบ้านหรือทำเกษตรกรรม โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3 - 0.7% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 1.2%
- กรณีที่เรามีที่อยู่อาศัยหลายแห่ง แต่ไม่ได้อาศัยอยู่ทุกแห่ง จะเข้าข่ายเป็นบ้านหลังที่ 2 หรืออื่น ๆ นั้น เราสามารถหักหักทางการเรียกเก็บภาษีจากหน่วยงานของรัฐ หลังจากได้รับเอกสาร “แบบประเมินภาษี”

7. 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%

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%

* ถ้าทิ้งร้าง 3 ปี ติดต่อกัน จะเพิ่มอัตราภาษีขึ้นอีก 0.3%
และเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี แต่สูงสุดไม่เกิน 3%



ทั้งนี้ ผู้เสียภาษีจะต้องเสียภาษีที่ดินทุกปี และต้องชำระภายในเดือน เม.ย. ของปีนั้น ๆ