

สารนำรู้เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1

แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังอื่นๆ

เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเมนต์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ



- ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือพักการเกษตร
เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

อัตรากาที่จัดเก็บจริงในช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564

2

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากา (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน 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

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ. (น.40)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากา (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน 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

ปี 2558 มีที่ดินเกษตรกรรม มูลค่าเกิน 50 ลบ. จำนวน 3,500 แปลง

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากา (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ใน ทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎรในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน 25	0.03
	เกิน 25-50	0.05
	เกิน 50 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้นไม่เกิน 50 ลบ. (น.41)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากา (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังหลัก (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ใน ทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎรในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น)	ไม่เกิน 40	0.02
	เกิน 40-65	0.03
	เกิน 65-90	0.05
	เกิน 90 ขึ้นไป	0.10

บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้นไม่เกิน 10 ลบ. (น.41)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากา (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ	ไม่เกิน 50	0.02
	เกิน 50-75	0.03
	เกิน 75-100	0.05
	เกิน 100 ขึ้นไป	0.10

ปี 2558 มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย มูลค่าเกิน 50 ลบ. 12,000 แปลง

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากา (ร้อยละ)
1. อื่นๆ 2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม 0.3 % ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 3 %)	0-50	0.3
	เกิน 50-200	0.4
	เกิน 200-1,000	0.5
	เกิน 1,000-5,000	0.6
	5,000 ขึ้นไป	0.7

ปี 2555 มีที่ดินรกร้างว่างเปล่า มูลค่าเกิน 1 ลบ. 2,162,500 แปลง

4

การบรรเทาภาระภาษี (บทเฉพาะกาล ม.96,97)

ยกเว้นภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการ
ประกอบเกษตรกรรมใน 3 ปีแรก



บรรเทาภาระภาษีให้ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้น
ใน 3 ปีแรก โดยให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสีย
หรือพึงชำระในปีก่อน (ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษี
โรงเรือนและที่ดิน) รวมกับจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่	ภาษีที่ต้องเสีย
1	ภาษีเก่า + ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
2	ภาษีเก่า + ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
3	ภาษีเก่า + ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เหลือ

3

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ขึ้นบนอยู่อาศัย ขึ้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย
พื้นที่อาคารทั้งหมด
สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนทำการค้า
พื้นที่อาคารทั้งหมด

กาส่วนที่อยู่อาศัย :

(มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน X สัดส่วนที่อยู่อาศัย)) X ยกเว้น 50 ล้านบาท*

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

กาส่วนทำการค้า :

(มูลค่าอาคารส่วนทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน X สัดส่วนทำการค้า)) X อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การภาษีทั้งหมด = กาส่วนที่อยู่อาศัย + กาส่วนทำการค้า

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

ที่อยู่อาศัย

= [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) X ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

พาณิชยกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) X อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

เกษตรกรรม* = [(มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) X ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

การภาษีทั้งหมด = { กาส่วนที่อยู่อาศัย + กาส่วนพาณิชยกรรม + กาส่วนเกษตรกรรม }

