

เริ่มจัดเก็บ  
1.ม.ค. 63

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## “ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”

### ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี



มูลค่าของ **ที่ดิน**  
และ**สิ่งปลูกสร้าง**  
(ราคาประเมิน  
ทุนทรัพย์)



**ผู้เสียภาษี**

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



**ผู้จัดเก็บภาษี**

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา

### การแบ่งประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

**เกษตรกรรม**

**การพิจารณา**

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



**บ้านพักอาศัย**

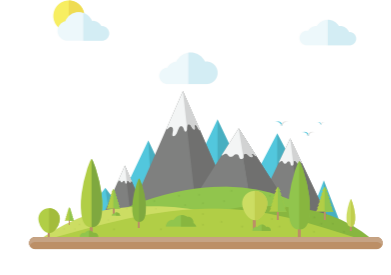
**บ้านหลักหลัก**  
เจ้าของบ้านและที่ดิน/  
เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน **เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน**  
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/  
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

**บ้านหลักอื่นๆ**  
เจ้าของบ้านมีชื่อใน **โฉนด**  
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน



**อื่น ๆ**

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



**ที่ว่างเปล่า/ ไม่ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ**

ที่ดินที่ว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ ในปีก่อนหน้า **ยกเว้น** มีกฎหมายห้าม หรือพักการเกษตร เพื่อปรับปรุง สภาพที่ดิน

### อัตราภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

**เกษตรกรรม**

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

**อัตราอากร 0.15%**

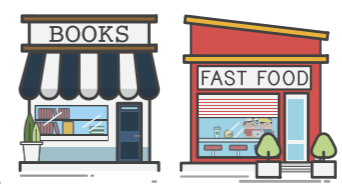
**บุคคลธรรมดา**  
ได้รับยกเว้น อพท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท



**บ้านพักอาศัย**  
อัตราอากร 0.3%

**อัตราที่จัดเก็บ**

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
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



**อื่น ๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า**  
อัตราอากร 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

สำหรับ ที่รกร้างว่างเปล่า/ ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ  
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี  
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

**ยกเว้น**

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ห้ามผลประโยชน์ ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม
- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
  - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
  - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่ เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
  - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
  - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า ของฐานภาษีในแต่ละ อพท. รวมกัน ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

**มาตรการดูแลผลกระทบ**

**ลดหย่อน**

- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้
- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำ โครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)

**ผ่อนปรน**

ทยอยปรับภาษี ส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



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



สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง  
www.fpo.go.th

