

## วิธีคำนวณภาษีที่ดิน

การคิดภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชีประเมินราคาทุก 4 ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายดังนี้

### ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน - มูลค่ายกเว้น) x อัตราภาษี  
โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.)  
x ขนาดพื้นที่ดิน

### มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) - มูลค่าที่ได้รับยกเว้น x อัตราภาษี  
โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

### ห้องชุด

ภาระภาษี = (มูลค่าห้องชุด - มูลค่ายกเว้น) x อัตราภาษี  
โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา)

เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรกของการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ หากผู้เสียภาษีมียาภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้บังคับใช้ แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือ ดังนี้

- ปีที่ 1 (2563) จ่าย 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 2 (2564) จ่าย 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 3 (2565) จ่าย 75% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

**Tip!**

### ที่ดินใช้ประโยชน์หลายประเภท

หากเรามีที่ดินของตนเอง และใช้ที่ดินนั้นเป็นทั้งบ้านพัก ทำการเกษตร และปล่อยเช่าไปด้วย จะต้องแบ่งการเสียภาษีที่ดินออกเป็น 3 ประเภท คือ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ โดยแบ่งพื้นที่การคำนวณภาษีตามการใช้งาน

เช่นเดียวกับคนที่มีอาคารพาณิชย์ไว้สำหรับพักอาศัย แต่แบ่งพื้นที่ชั้นล่างเป็นส่วนค้าขาย กรณีนี้ชั้นล่างจะถูกคำนวณด้วยอัตราภาษีพาณิชย์กรรม ส่วนพื้นที่อื่น ๆ จะถูกคำนวณภาษีในอัตราของที่อยู่อาศัย

**Tip!**

### ต้องเสียภาษีเมื่อไร ?

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะออกหนังสือแจ้งการประเมินค่าภาษีประจำปี ให้ผู้เสียภาษีทราบภายในเดือนกุมภาพันธ์ ของทุกปี

ผู้เสียภาษีต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายน ของทุกปี หากมียอดภาษี 3,000 บาทขึ้นไป สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด งวดละเท่า ๆ กัน คือ จ่ายในเดือนเมษายน, พฤษภาคม และมิถุนายน

โครงการเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



## เอกสารแนะนำ

## ประชาสัมพันธ์

ความรู้ หลักเกณฑ์ การชำระภาษี

ชุดที่

1

โดย กองคลัง



โทร. 032-229972 ต่อ 113



เทศบาลตำบลทุ่งหลวง  
จังหวัดราชบุรี



สรุป ภาษีที่ดิน  
แบบเข้าใจง่าย

สำหรับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2562 ได้มาแทนที่ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยผู้ที่เคยเสียภาษีทั้งสองประเภทนี้ จะต้องเปลี่ยนไปเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน ซึ่งภาษีที่ดินใหม่นี้จะจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- 1) ที่อยู่อาศัย
- 2) เกษตรกรรม
- 3) อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย
- 4) ที่รกร้างว่างเปล่า

**ฐานภาษี :** มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง-มูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น

**ผู้เสียภาษี :** เจ้าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง, เจ้าของห้องชุด, ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือ ทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

**กำหนดชำระภาษี :** ภายในเดือน เมษายน ของทุกปี



**1. บ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน**

- บ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี
- บ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป จะเสียภาษีแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของบ้านและที่ดิน ตั้งแต่ 0.03 - 0.10% และไม่เกิน 0.3%

**2. บ้านหลังหลัก โดยบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน**

กฎหมายให้ยกเว้นภาษีสำหรับบ้านมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

ส่วนคนที่เป็นเจ้าของบ้าน มูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.02 - 0.10% แต่ไม่เกิน 0.3%

**3.บ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป**

กรณีที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 จะไม่ได้รับการยกเว้นใด ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.02 - 0.10% และไม่เกิน 0.3%

กรณี บ้านเช่า - ห้องเช่า หากปล่อยเช่าเป็นรายเดือนหรือรายปี ถือว่าเป็นการใช้เพื่ออยู่อาศัย เริ่มคำนวณภาษีที่อัตรา 0.02% เพื่อให้เป็นการใช้เพื่ออยู่อาศัย เริ่มคำนวณภาษีที่อัตรา 0.30% (อ้างอิง ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย)



**1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำการเกษตร กรรม "บุคคลธรรมดา"**

ใน 3 ปีแรก คือ 2563 - 2565 กฎหมายยกเว้นให้ ยังไม่ต้องเสียภาษี และจากนั้นปี 2566 เป็นต้นไปที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ทำการเกษตร มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ต้องเสียภาษีแบบขั้นบันได ขั้นบันได ตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่เกิน 0.15%

**2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำการเกษตร กรรม "นิติบุคคล"**

กรณีบริษัทที่ทำการเกษตร ไม่ได้ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคลธรรมดา จะต้องเสียภาษีแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.01 - 0.10% แต่ไม่เกิน 0.15%



ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย เช่น เพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม โรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน หอพักรายวัน จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3 - 0.7% แต่ไม่เกิน 1.2%



สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่างเปล่า และไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ ตามควรแก่สภาพ จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3-0.7% และไม่เกิน 1.2%

**\*\*\* หากเป็นที่ดินทิ้งร้างติดต่อกัน 3 ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก 0.3% และจะเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี แต่สูงสุดไม่เกิน 3%**

**อัตราการจัดเก็บแบบขั้นบันได**

เกษตรกรรม	บ้านที่อาศัย	อื่น ๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า
<b>อัตราอาณานิคม 0.15%*</b> <b>อัตราที่จัดเก็บ</b> จำนวนค่า (ลบ.) อัตรา (%) 0 - 75 0.01 75 - 100 0.03 100 - 500 0.05 500 - 1,000 0.07 1,000 ขึ้นไป 0.1 <b>บุคคลธรรมดา</b> ได้รับยกเว้น อพท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท <b>ภรรยา</b> (บุคคลธรรมดา) จำนวนค่า (ลบ.) จำนวนค่า (ลบ.) 50 0 100 5,000 200 40,000	<b>บ้านที่อาศัย</b> <b>อัตราอาณานิคม 0.3%*</b> <b>อัตราที่จัดเก็บ</b> จำนวนค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น จำนวนค่า (ลบ.) จำนวนค่า (ลบ.) จำนวนค่า (ลบ.) 0 - 10 ยกเว้นภาษี ยกเว้นภาษี 0.02 10 - 50 0.02 0.03 0.03 50 - 75 0.03 0.05 0.05 75 - 100 0.05 0.05 0.05 100 ขึ้นไป 0.1 0.1 0.1 <b>ภรรยา</b> จำนวนค่า (ลบ.) บ้านหลังเล็ก (ยกเว้น 50 ลบ.) บ้านหลังอื่นๆ 50 0 10,000 100 20,000 30,000 200 120,000 130,000	<b>อื่น ๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า</b> <b>อัตราอาณานิคม 1.2%*</b> <b>อัตราที่จัดเก็บ</b> จำนวนค่า (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 <b>ภรรยา</b> จำนวนค่า (ลบ.) จำนวนค่า (ลบ.) 50 150,000 100 350,000 200 750,000 1,000 4,750,000 <b>ที่รกร้างว่างเปล่า</b> เพิ่มขึ้น 0.3% ทุก 3 ปี <b>แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%*</b>

\* อัตราอาณานิคมในประมวลฯ 37 และอัตราอาณานิคมในประมวลฯ 37 และอัตราอาณานิคมในประมวลฯ 43 อัตราอาณานิคมในประมวลฯ 43 และอัตราอาณานิคมในประมวลฯ 43