

ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง



ติดต่อและสอบถามเพิ่มเติม

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลวัด

เวลาทำการ จันทร์ - ศุกร์ เวลา 08.30 - 16.30 น.
ต.วัด อำเภอยะรัง จังหวัดปัตตานี 94150

โทรศัพท์/ โทรสาร.0-7347-2250

Web Site : WWW.WAT.GO.TH



องค์การบริหารส่วนตำบลวัด

อำเภอยะรัง จังหวัดปัตตานี

ภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง

คู่มือ
ประชาชน



องค์การบริหารส่วนตำบลวัด

อำเภอยะรัง จังหวัดปัตตานี



“ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” เป็นภาษีใหม่ที่มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 และเริ่มจัดเก็บเมื่อปี 2563 โดยมาแทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่, ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งถูกยกเลิกไป เพื่อปรับปรุงระบบภาษีเดิม และกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ที่ดินประกอบการเกษตร ภาษีที่ดิน
 - บุคคลธรรมดา 3 ปีแรก (ปี 2563-2565) ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี
 - นิติบุคคล เสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.01 หากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีราคา 5 ล้านบาท คิดเป็นภาษี 500 บาท
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
 - บ้านหลังหลัก ที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นบุคคลธรรมดา และมีชื่อในทะเบียนบ้าน หากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีราคาไม่เกิน 50 ล้านบาท จะได้รับยกเว้นภาษี
 - กรณีเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน หากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท จะได้รับการยกเว้น
 - บ้านหลังอื่น หากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีราคา 5 ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.02 คิดเป็นภาษี 1,000 บาท
- ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินใช้ประโยชน์ประกอบการพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม หากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างราคา 5 ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.3 คิดเป็นภาษี 15,000 บาท

การบรรเทาภาระภาษี

ตามมาตรา 97 ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในช่วง 3 ปีแรกของการบังคับใช้ ภาษีนี้ กฎหมายกำหนดให้มีการบรรเทาภาระภาษีหากผู้เสียภาษีต้องเสียภาษีมากขึ้นจากภาษีเดิม (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่) คือ

- ในปีแรกให้บรรเทาภาษีร้อยละ 75 ของภาษีส่วนที่เสียเพิ่มขึ้น (ภาษีใหม่-ภาษีเดิม) เท่ากับเสียภาษีเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 25 จากภาษีเดิม
- ในปีที่สองให้บรรเทาภาษีร้อยละ 50 ของภาษีส่วนที่เสียเพิ่มขึ้น (ภาษีใหม่-ภาษีเดิม) เท่ากับเสียภาษีเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 50 จากภาษีเดิม
- ในปีที่สามให้บรรเทาภาษีร้อยละ 25 ของภาษีส่วนที่เสียเพิ่มขึ้น (ภาษีใหม่-ภาษีเดิม) เท่ากับเสียภาษีเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 75 จากภาษีเดิม

สำหรับปี 2564 จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี 50%

โดยภาษีที่คำนวณได้หลังได้รับการลดภาษี (90%) แล้ว

- หากยังมากกว่าภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. 2562 จะได้รับการบรรเทา 50% ตามกฎหมายกำหนด
- หากจำนวนน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์จะไม่ได้การบรรเทาภาษี ให้ชำระภาษีตามที่คำนวณได้หลังได้รับการลดภาษี (90%)

อัตราภาษี

ที่อยู่อาศัย หลังแรก

เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน*

มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ยกเว้นภาษี

มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท 2 ปีแรก (2563 - 2564)

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ล้านบาท)	อัตราภาษี
มากกว่า 50 - 75	0.03%
มากกว่า 75 - 100	0.05%
มากกว่า 100	0.10%

มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ปี 2565 เป็นต้นไป

มากกว่า 50	ไม่เกิน 0.3%
------------	--------------

* มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

ที่อยู่อาศัย หลังแรก

เป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน*

มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ยกเว้นภาษี

มูลค่าเกิน 10 ล้านบาท 2 ปีแรก (2563 - 2564)

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ล้านบาท)	อัตราภาษี
มากกว่า 10 - 50	0.02%
มากกว่า 50 - 75	0.03%
มากกว่า 75 - 100	0.05%
มากกว่า 100	0.10%

มูลค่าเกิน 10 ล้านบาท ปี 2565 เป็นต้นไป

มากกว่า 50	ไม่เกิน 0.3%
------------	--------------

* มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

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%
--------------	--------------



อัตราภาษี

ที่ดินทำเกษตรกรรม

บุคคลธรรมดา*

มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ยกเว้นภาษี

มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท 3 ปีแรก (2563 - 2565) ยกเว้นภาษี

มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ปี 2566 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ล้านบาท)	อัตราภาษี
มากกว่า 50	0.15%

* ขึ้นทะเบียนเป็นเกษตรกรแล้ว

ที่ดินทำเกษตรกรรม

นิติบุคคล*

2 ปีแรก (2563 - 2564)

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ล้านบาท)	อัตราภาษี
มากกว่า 50 - 75	0.01%
มากกว่า 75 - 100	0.03%
มากกว่า 100 - 500	0.05%
มากกว่า 500 - 1,000	0.07%
มากกว่า 1,000	0.10%

ปี 2565 เป็นต้นไป

0 - ไม่จำกัด

ไม่เกิน 0.15%

* ขึ้นทะเบียนเป็นบริษัททำเกษตรกรรมแล้ว

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%

ใช้ประโยชน์อื่นๆ

เช่น ใช้เชิงพาณิชย์

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%

กระทรวงมหาดไทยเห็นชอบให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการในเรื่องการแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะปี 2564 ดังนี้

1. การประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เลื่อนเป็น ก่อนวันที่ 1 เมษายน 2564

2. การแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนเมษายน 2564

3. การชำระภาษีตามแบบแจ้งประเมินภาษี โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษี ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนเมษายน 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนมิถุนายน 2564

4. การผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- งวดที่ 1 ภายในเดือนเมษายน 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนมิถุนายน 2564
- งวดที่ 2 ภายในเดือนพฤษภาคม 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนกรกฎาคม 2564
- งวดที่ 3 ภายในเดือนมิถุนายน 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนสิงหาคม 2564

5. การมีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนพฤษภาคม 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนกรกฎาคม 2564

6. การแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินสาขา โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาตามกฎหมาย ภายในเดือนมิถุนายน 2564 เลื่อนเป็น ภายในเดือนสิงหาคม 2564

คู่มือ

ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง

ลดภาษีที่ดินฯ ประจำปี 2564 ลง 90%

ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) มีมติลดอัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรอบปี 2564 ลง 90% และให้จัดเก็บจริงเพียง 10% เพื่อบรรเทาการได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) ครอบคลุมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ทำการเกษตร ที่ดินว่างเปล่า และใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ อุตสาหกรรมหรืออื่น ๆ

ตัวอย่าง การคำนวณ ภาษี และการลด ภาษีที่ดินฯ

ลดจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในอัตราร้อยละ 90 จากจำนวนภาษีที่คำนวณได้

ตัวอย่างการคำนวณภาษี กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีมูลค่า 5 ล้านบาท



1 เกษตรกรรม

อัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.01

- บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ ได้รับยกเว้นภาษี
 - นิติบุคคลเป็นเจ้าของ ปกติ 500 บาท
- ปี 64 ลดเหลือ 50 บาท



2 ที่อยู่อาศัย

อัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.02

- บ้านหลักถาวร (เป็นเจ้าของและมีชื่อในทะเบียนบ้าน) ได้รับการยกเว้น
 - บ้านหลังอื่น (เป็นเจ้าของ) ปกติ 1,000 บาท
- ปี 64 ลดเหลือ 100 บาท



3 ใช้ประโยชน์อื่น

(นอกจากเกษตรและที่อยู่อาศัย)

อัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.3

ปกติ 15,000 บาท

ปี 64 ลดเหลือ 1,500 บาท



4 กรอบว่างเปล่า

อัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.3

ปกติ 15,000 บาท

ปี 64 ลดเหลือ 1,500 บาท

หมายเหตุ : 1. ม.55 แห่งพระราชบัญญัติฯ กำหนดให้ลดจำนวนภาษีสูงสุดได้ไม่เกินร้อยละ 90

2. ม.97 แห่งพระราชบัญญัติฯ กำหนดว่า หากค่าภาษีที่ลดแล้วยังคงเกินกว่าภาษีที่ต้องจ่ายในปี 62 ส่วนค่าที่สุกว่านั้น จะได้รับการบรรเทาการภาษีอีกร้อยละ 50 ในปี 64 (รวมเหลือภาษีเท่ากับปี 62 + 50% ของส่วนต่าง)