

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๒๕๖๕ บ้านไหนต้องจ่ายเท่าไร มีวิธีคำนวณอย่างไร ใครมีบ้าน คอนโด ที่ดิน ลงมาศึกษาข้อมูลภาษีที่ดินล่าสุดกันเลย

เพราะการแพร่ระบาดของโควิด ๑๙ ส่งผลกระทบต่อรายได้ของคนจำนวนมาก คณะรัฐมนตรีจึงเห็นชอบให้คงอัตรา**ภาษีที่ดิน**และสิ่งปลูกสร้างประจำปี ๒๕๖๕-๒๕๖๖ ไว้ในอัตราเดียวกับที่ใช้ในปี ๒๕๖๓-๒๕๖๔ เพื่อให้ผู้เสียภาษีที่ดินมีระยะเวลาปรับตัว เท่ากับว่าเราจะยังเสียภาษีที่ดินในอัตราเดิมไปอีก ๒ ปี

แล้วบ้าน คอนโด ที่นา หรือที่ดินของเรา เข้าข่ายต้องเสียภาษีที่ดิน ๒๕๖๕ ด้วยหรือไม่ มีวิธีการคำนวณอย่างไร ต้องไปจ่ายภาษีที่ไหน วันนี้กระปุกดอทคอมจะมาสรุปให้เข้าใจ ใครต้องเสียภาษีที่ดิน



- เจ้าของที่ดิน/เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง/เจ้าของห้องชุด (ไม่จำเป็นว่าต้องเป็นเจ้าของบ้าน เพราะหากเจ้าบ้านไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น เจ้าบ้านก็ไม่ใช่ผู้ที่ต้องเสียภาษี)
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน ทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ เช่น ผู้เช่าที่ราชพัสดุอยู่ แม้ไม่ได้เป็นเจ้าของที่นั้น ๆ แต่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายฉบับนี้
- เป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาษีนั้น เช่น
 - ซื้อบ้านวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๔ จะต้องเสียภาษีที่ดินในปี ๒๕๖๕ เพราะถือได้ว่าได้ครอบครองภายในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๕
 - ซื้อคอนโดมิเนียมวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๕ จะยังไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน ๒๕๖๕ เพราะยังไม่ได้ครอบครองในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๕ แต่ต้องไปเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี ๒๕๖๖

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี ๒๕๖๕

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.
(อัตราภาษีคงเดิม)

เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า
อัตราพดาน 0.15%* อัตราที่จัดเก็บ	อัตราพดาน 0.3%* อัตราที่จัดเก็บ	อัตราพดาน 1.2%* อัตราที่จัดเก็บ
ช่วงมูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	ช่วงมูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น	ช่วงมูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 10 ยกเว้นภาษี 0.02	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	10 - 50 0.02	50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	50 - 75 0.03 0.03 0.03	200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	75 - 100 0.05 0.05 0.05	1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1	100 ขึ้นไป 0.1 0.1 0.1	5,000 ขึ้นไป 0.7
บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อปท. ละ ไม่เกิน 50 ล้านบาท	การภาษี	การภาษี
การภาษี (บุคคลธรรมดา)	ช่วงมูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่นๆ	ช่วงมูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)
ช่วงมูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)	(ยกเว้น 50 ลบ.)	50 150,000
50 0	50 0 10,000	100 350,000
100 5,000	100 20,000 30,000	200 750,000
200 40,000	200 120,000 130,000	1,000 4,750,000
		ที่รกร้างว่างเปล่า เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%*

* อัตราพดานเป็นไปตามมาตรา 37 และอัตราภาษีที่เรียกเก็บสำหรับที่รกร้างว่างเปล่าเป็นไปตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ภาพจาก กระทรวงการคลัง

อัตราการเก็บภาษีที่ดิน แบ่งออกเป็น ๔ ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่พักอาศัย, อื่น ๆ (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม) และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าราคาประเมิน ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินเกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด ๐.๑๕%

คำว่าที่ดินเกษตรกรรม ไม่ใช่ว่าปลูกแค่ต้นไม้ ๔-๕ ต้น แต่ต้องปลูกต้นไม้ตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนดด้วย เช่น ปลูกกล้วยต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ ต้น/ไร่ ปลูกทุเรียน, เงาะ, มะม่วง, มะพร้าว, ลิ้นจี่, ลำไย ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ต้น/ไร่ ถ้าปลูกน้อยกว่าที่กำหนดไว้ไม่ถือว่าเป็นที่ดินเพื่อการเกษตร

กรณีเลี้ยงปศุสัตว์ หรือเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจ ก็จะมีกำหนดอัตราขั้นต่ำ เช่น เลี้ยงโคหรือกระบือ ในคอกขนาด ๗ ตารางเมตร/ตัว และใช้ที่ดิน ๑ ตัว ต่อ ๕ ไร่, เลี้ยงเป็ดและไก่ ๔ ตารางเมตร/ตัว เป็นต้น

อ่านหลักเกณฑ์และรายละเอียดของการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรได้ [ที่นี่](#)

อัตราภาษีที่ดินเกษตรกรรมปี ๒๕๖๕

- เจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา : ในปี ๒๕๖๕ ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน เนื่องจากกฎหมายยกเว้นให้ในปี ๒๕๖๓-๒๕๖๕ ส่วนปี ๒๕๖๖ เป็นต้นไป จะได้รับยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เท่ากับว่าหากเรา (บุคคลธรรมดา) มีที่ดินทำการเกษตรที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ก็จะได้รับยกเว้นไปโดยปริยาย ไม่ต้องเสียภาษีเลยสักปี
- เจ้าของที่ดินเป็นนิติบุคคล : ในปี ๒๕๖๕ เสียภาษีที่ดินตามอัตราปกติ คือ

อัตราภาษีที่ดินเกษตรกรรม ปี 2565

(กรณีเจ้าของเป็นนิติบุคคล)

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
0-75 ล้านบาท	0.01% (ล้านละ 100 บาท)
มากกว่า 75-100 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
มากกว่า 100-500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
มากกว่า 500-1,000 ล้านบาท	0.07% (ล้านละ 700 บาท)
มากกว่า 1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

อัตราภาษีที่ดินเกษตรกรรม ปี 2565

(กรณีเจ้าของเป็นนิติบุคคล)

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
0-75 ล้านบาท	0.01% (ล้านละ 100 บาท)
มากกว่า 75-100 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
มากกว่า 100-500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
มากกว่า 500-1,000 ล้านบาท	0.07% (ล้านละ 700 บาท)
มากกว่า 1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

ตัวอย่าง

- นาย A เป็นเจ้าของที่ดิน มีมูลค่า ๑๐ ล้านบาท จะไม่ต้องเสียภาษีที่ดินในปี ๒๕๖๕ เพราะได้รับการยกเว้น
- บริษัทแห่งหนึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเกษตรกรรม มูลค่า ๕๐ ล้านบาท จะต้องเสียภาษีที่ดินอัตรา ๐.๐๑% คือ ๕,๐๐๐ บาท

๒. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด ๐.๓%



คำว่า "ที่พักอาศัย" ตามกฎหมายฉบับนี้ หมายถึงกรณีดังต่อไปนี้

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเอง ให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย
- ครอบคลุมถึงช่วงเวลาระหว่างการก่อสร้าง หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยด้วย เช่น บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการตกแต่ง เป็นต้น
- บ้านเช่า หอพัก อพาร์ทเมนต์ หรือคอนโดที่ปล่อยเช่ารายเดือน (แต่ถ้าเป็นบ้านหรือห้องพักให้เช่าเป็นรายวัน จะจัดอยู่ในหมวดใช้ประโยชน์เพื่อการอื่น ๆ ซึ่งเสียภาษีแพงกว่า)
- โฮมสเตย์ ซึ่งเป็นสถานที่พักชั่วคราวที่เจ้าของดัดแปลงเป็นห้องพักไม่เกิน ๔ ห้อง มีผู้พักรวมกันไม่เกิน ๒๐ คน จัดบริการสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร และเป็นการพักรวมกับเจ้าของในชายคาเดียวกัน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม

โดยการจัดเก็บภาษีที่อยู่อาศัยจะแบ่งเป็น ๓ กรณี คือ

๒.๑ บ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังหลัก คือ เป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมกับมีชื่อในทะเบียนบ้าน ถ้าสิ่งปลูกสร้างนี้มีราคาไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท จะได้รับการยกเว้นภาษี ๒๕๖๕ แต่ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้านบาท ให้เสียภาษีตามอัตราปกติ

อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2565	
บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	ยกเว้นภาษี
มากกว่า 50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
มากกว่า 75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
มากกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

ตัวอย่าง

- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า ๓ ล้านบาท : ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน

- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า ๑๐ ล้านบาท : ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน
- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า ๕๐ ล้านบาท : ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน
- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า ๖๐ ล้านบาท : ทรัพย์สินส่วน ๕๐ ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนที่เหลืออีก ๑๐ ล้านบาท นำมาคำนวณภาษี ๐.๐๓% เท่ากับต้องเสียภาษี ๓,๐๐๐ บาท
- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า ๑๐๐ ล้านบาท : ทรัพย์สินส่วน ๕๐ ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี ส่วน ๒๕ ล้านบาทต่อมา นำมาคำนวณภาษี ๐.๐๓% เท่ากับ ๗,๕๐๐ บาท และส่วน ๒๕ ล้านบาทสุดท้าย คิดอัตรา ๐.๐๕% เท่ากับ ๑๒,๕๐๐ รวมเสียภาษี ๒๐,๐๐๐ บาท

๒.๒ บ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

ประเภทที่สองก็คือ เป็นบ้านหลังหลัก และยังมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๕ แต่เราเป็นเจ้าของเฉพาะตัวสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน เช่น คนที่สร้างบ้านอยู่บนที่ดินเช่า ในปี ๒๕๖๕ จะได้รับการยกเว้นภาษี ๑๐ ล้านบาทแรก ส่วนที่เกินจะต้องเสียภาษีที่ดิน ดังนี้

อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2565	
บ้านหลังหลัก มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ยกเว้นภาษี
มากกว่า 10-50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)
มากกว่า 50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
มากกว่า 75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
มากกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

ตัวอย่าง

- มีบ้านหรือคอนโดมิเนียม มูลค่าไม่เกิน ๑๐ ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน : ไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า ๓๐ ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน : ๑๐ ล้านบาทแรก ได้รับการยกเว้นภาษี ส่วนที่เหลือ ๒๐ ล้านบาท จะนำมาคิดภาษีที่ ๐.๐๒% เท่ากับต้องเสียภาษี ๔,๐๐๐ บาท

๒.๓ บ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ ๒ ขึ้นไป หรือบ้านที่ไม่มีชื่อเราอยู่ในทะเบียนบ้าน

สำหรับคนที่มีบ้านหลายหลัง คือตั้งแต่บ้านหลังที่ ๒ เป็นต้นไป จะต้องเสียภาษีทั้งหมด ไม่ว่าบ้านหลังนั้นจะมีราคาเท่าไรก็ตาม โดยคิดในอัตรา ๐.๐๒-๐.๑๐%

อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2565

บ้านหลังอื่น ๆ (หลังที่ 2 เป็นต้นไป)

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)
มากกว่า 50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
มากกว่า 75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
มากกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2565

บ้านหลังอื่น ๆ (หลังที่ 2 เป็นต้นไป)

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)
มากกว่า 50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
มากกว่า 75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
มากกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

ตัวอย่าง

- มีบ้านหลังที่ ๒ มูลค่า ๓ ล้านบาท : เสียภาษี ๐.๐๒% คือ ๖๐๐ บาท
- มีบ้านหลังที่ ๓ มูลค่า ๖๐ ล้านบาท : ส่วน ๕๐ ล้านบาทแรก เสียภาษี ๐.๐๒% คือ ๑๐,๐๐๐ บาท ที่เหลืออีก ๑๐ ล้านบาท เสียภาษี ๐.๐๓% เท่ากับ ๓,๐๐๐ บาท รวมแล้วต้องเสียภาษี ๑๓,๐๐๐ บาท
- มีบ้านหลังที่ ๕ มูลค่า ๑๐๐ ล้านบาท : ส่วน ๕๐ ล้านบาทแรก เสียภาษี ๐.๐๒% คือ ๑๐,๐๐๐ บาท ส่วน ๒๕ ล้านบาทถัดมา เสียภาษี ๐.๐๓% คือ ๗,๕๐๐ บาท และที่เหลืออีก ๒๕ ล้านบาท คิดอัตรา ๐.๐๕% คือ ๑๒,๕๐๐ บาท รวมเสียภาษีทั้งหมด ๓๐,๐๐๐ บาท

หมายเหตุ : กรณีเป็นทรัพย์สินที่ได้รับมรดก ลดภาษีอีก ๕๐%

หมายถึง เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาได้รับมรดกเป็นบ้านพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วย หากจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ จะได้ลดภาษีที่ดิน ๕๐% ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

เช่น B ได้รับมรดกที่ดินพร้อมบ้าน มูลค่า ๖๐ ล้านบาท โดยมีชื่ออยู่ในบ้านหลังนี้ จะได้รับยกเว้นภาษี ๕๐ ล้านบาทแรก ส่วนเกินอีก ๑๐ ล้านบาท จะเสียภาษี ๐.๐๓% คิดเป็น ๓,๐๐๐ บาท แต่ B ได้รับบ้านหลังนี้มาตั้งแต่วันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๒ จึงได้ลดภาษี ๕๐% จึงจ่ายภาษีแค่ ๑,๕๐๐ บาท

๓. ที่ดินใช้ประโยชน์อื่น นอกจากเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เพดานภาษีสูงสุด ๑.๒%

การเก็บภาษีในประเภทนี้จะหมายถึง ที่ดินอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรและการอยู่อาศัย เช่น เป็นที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์ อย่างโรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน หอพักรายวัน บ้านเช่ารายวัน โดยต้องเสียภาษีตามอัตราต่อไปนี้

อัตรากาซีที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์อื่น ปี 2565

(นอกจากเกษตรกรรม-ที่อยู่อาศัย)

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรากาซี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)
มากกว่า 50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)
มากกว่า 200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)
มากกว่า 1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)
มากกว่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)

ตัวอย่าง

- เป็นเจ้าของร้านค้า มูลค่า ๕ ล้านบาท : เสียภาษี ๐.๓% หรือ ๑๕,๐๐๐ บาท
- มีร้านอาหาร มูลค่า ๒๐ ล้านบาท : เสียภาษี ๐.๓% หรือ ๖๐,๐๐๐ บาท

๔. ที่รกร้างว่างเปล่า เพดานสูงสุด ๓%

หากปล่อยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทิ้งไว้เฉย ๆ ไม่ได้ใช้ทำเกษตรกรรม ไม่ได้พักอาศัยหรือใช้ประกอบกิจการใด ๆ จะถูกจัดเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่งเป็นกลุ่มที่เสียภาษีแพงที่สุด คือ

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรากาซี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)
มากกว่า 50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)
มากกว่า 200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)
มากกว่า 1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)
มากกว่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)

เก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ทุก 3 ปีที่ปล่อยรกร้าง แต่อัตรากาซีรวมทั้งหมดต้องไม่เกิน 3%

แม้ว่าที่ดินรกร้างจะเสียภาษีเท่ากับที่ดินใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ แต่หากเจ้าของที่ดินปล่อยรกร้างไว้นานติดต่อกัน ๓ ปี เมื่อไปเสียภาษีในปีที่ ๔ จะถูกเก็บเพิ่มอีก ๐.๓% และจะเพิ่มอัตรากาซีอีก ๐.๓% ในทุก ๆ ๓ ปีที่ปล่อยที่ดินทิ้งไว้โดยไม่นำมาทำประโยชน์อะไร แต่โดยรวมทั้งหมดแล้วจะเก็บภาษีได้ไม่เกิน ๓% ซึ่งเป็นเพดานสูงสุด

ตัวอย่าง

- มีที่ดินรกร้าง มูลค่า ๑๐ ล้านบาท : เสียภาษี ๐.๓% หรือ ๓๐,๐๐๐ บาท

- มีที่ดินรกร้าง มูลค่า ๖๐ ล้านบาท : ส่วน ๕๐ ล้านบาทแรก เสียภาษี ๐.๓% หรือ ๑๕๐,๐๐๐ บาท ที่เหลืออีก ๑๐ ล้านบาท เสียภาษี ๐.๔% คือ ๔๐,๐๐๐ บาท รวมทั้งหมดต้องจ่าย ๑๙๐,๐๐๐ บาท

ภาษีที่ดิน คำนวณอย่างไร



การตีมูลค่าของบ้านจะต้องแยกเป็นมูลค่าของที่ดิน และมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง จากนั้นจึงนำผลลัพธ์มารวมกัน คือ

๑. ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาษีที่ต้องจ่าย} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตราภาษี}$$

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) \times ขนาดพื้นที่ดิน

๒. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาษีที่ต้องจ่าย} = (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตราภาษี}$$

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) \times ขนาดพื้นที่ดิน

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) \times ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

๓. ห้องชุด

$$\text{ภาษีที่ต้องจ่าย} = \text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตราภาษี}$$

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) \times ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

ประเภท	ปีที่ก่อสร้าง	หักค่าเสื่อม (ร้อยละ)
ตึก	๑-๑๐	๑ ต่อปี
	๑๑-๔๒	๒ ต่อปี
	๔๓ เป็นต้นไป	๗๖ ตลอดอายุการใช้งาน
ตึกครึ่งไม้	๑-๕	๒ ต่อปี
	๖-๑๕	๔ ต่อปี
	๑๖-๒๑	๕ ต่อปี
	๒๒ เป็นต้นไป	๘๕ ตลอดอายุการใช้งาน
ไม้	๑-๕	๓ ต่อปี
	๖-๑๕	๕ ต่อปี
	๑๖-๑๘	๗ ต่อปี
	๑๙ เป็นต้นไป	ตลอดอายุการใช้งาน

ภาพจาก กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

- ราคาประเมินทุนทรัพย์ สามารถตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ [กรมธนารักษ์](#)
- การหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามประเภทและระยะเวลาการก่อสร้าง ตามตารางด้านซ้ายมือ

ถ้าใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท คิดภาษีอย่างไร

หากเรามีที่ดินของตนเอง และใช้ที่ดินนั้นเป็นทั้งบ้านพัก ทำการเกษตร และปล่อยเช่าไปด้วย จะต้องแบ่งการเสียภาษีที่ดินออกเป็น ๓ ประเภท คือ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ โดยแบ่งพื้นที่การคำนวณภาษีตามการใช้งาน

ตัวอย่างเช่น บ้านขนาด ๕๐ ตารางวา ๒ ชั้น ชั้นแรกเป็นร้านขายของ ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย ให้แยกกันคำนวณตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดย

- ชั้นแรกที่เป็นร้านขายของ : คำนวณตามอัตราภาษีที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม
- ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย : คำนวณตามอัตราภาษีที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท



ภาพจาก สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

ภาษีที่ดินจ่ายเมื่อไร ?

ตามกฎหมายได้กำหนดระยะเวลาเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- **ประกาศราคาประเมินที่ดิน** : องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต ออกหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน/บ้าน ให้ผู้เสียภาษีทราบภายในเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๖๕
- **แจ้งการประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบ** : ภายในเดือนเมษายน ๒๕๖๕ เมื่อได้รับหนังสือแจ้งให้ตรวจสอบอัตราภาษี ประเภทของภาษีที่จัดเก็บให้เรียบร้อย กรณีที่พบว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง เช่น ประเมินบ้านซึ่งเป็นที่พักอาศัย เป็นการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ ซึ่งจะทำให้เสียภาษีมากขึ้น หรือมีข้อมูลผิดพลาดตรงไหน เราสามารถใช้สิทธิ์คัดค้านการประเมินภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ภคส.๖
- **ชำระภาษี** : ภายในเดือนมิถุนายน ๒๕๖๕ แต่หากต้องจ่ายภาษีเป็นจำนวนเกิน ๓,๐๐๐ บาท เราสามารถใช้สิทธิ์ผ่อนชำระภาษีได้ ๓ งวดเท่า ๆ กัน โดยไม่เสียดอกเบี้ย คือต้องจ่ายงวดที่ ๑ ภายในเดือนมิถุนายน งวดที่ ๒ เดือนกรกฎาคม และงวดที่ ๓ เดือนสิงหาคม
- **อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ** : ภายในเดือนกรกฎาคม ๒๕๖๕

วิธีคัดค้านการประเมินภาษีที่ดิน

๑. นำเอกสารไปยังที่หน่วยงานจัดเก็บภาษีที่ออกแบบแจ้งประเมิน และแสดงความจำนงขอคัดค้านการประเมิน เช่น หากอยู่ใน กทม. ก็ให้ไปติดต่อสำนักงานเขตที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่

๒. กรอกคำร้องคัดค้านการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินฯ (ภคส.๑๐) พร้อมแนบหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ถ้าไม่คัดค้านการประเมินภายในกำหนดเวลา จะถือว่ายอมรับการประเมินของเจ้าพนักงาน และต้องเสียภาษีที่ดินตามประเภทของการใช้งานที่ระบุไว้ต่อไป
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จ่ายที่ไหน ?

สามารถชำระภาษีที่ดินได้ด้วยตัวเองที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของพื้นที่นั้น ๆ คือ

- **กรุงเทพฯ** : ชำระภาษีที่สำนักงานเขตในพื้นที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่
- **เมืองพัทยา** : ชำระภาษีที่ศาลาว่าการเมืองพัทยา

- **ต่างจังหวัด :** ชำระภาษีที่สำนักงานเทศบาล/ที่ทำการขององค์การบริหารส่วนตำบล/ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด รวมทั้งจุดบริการเคลื่อนที่ที่ อปท. กำหนด

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จ่ายออนไลน์ได้ไหม ?

บางคนไม่สะดวกเดินทางไปยังสำนักงานเขต หรือที่ทำการ อบต. ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ เพราะอยู่คนละจังหวัด หรืออยู่ไกล เดียวนี้เราสามารถชำระภาษีที่ดินผ่านช่องทางอื่น ๆ รวมทั้งระบบออนไลน์ได้แล้ว ดังนี้

- ชำระผ่านเคาน์เตอร์ของธนาคารกรุงไทยทั่วประเทศ
- ชำระผ่านเครื่อง ATM ธนาคารกรุงไทย
- ชำระผ่าน Mobile Banking และ Internet Banking ของธนาคารกรุงไทย
- ชำระผ่านไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เช่น ธนาณัติ ตัวแลกเงิน เช็ค

จ่ายภาษีที่ดินล่าช้า เสียค่าปรับเท่าไร ?

สำหรับคนที่จ่ายภาษีที่ดินเกินระยะเวลาที่กำหนดจะต้องเสียภาษีค้างชำระ รวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ดังนี้

๑. หากไม่มาชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้มาชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๒. หากมาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๓. หากมาชำระภาษีหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของจำนวนภาษีค้างชำระ

๔. หากไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

๕. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้ชำระภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้นั้น ให้คิดเงินเพิ่มลดลงเหลือร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือน หรือเศษของเดือน

๖. เบี้ยปรับอาจงดได้ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย โดยเราจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อของดเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ

เจ้าของบ้าน เจ้าของที่ดิน คงพอคำนวณคร่าว ๆ ได้แล้วว่าจะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี ๒๕๖๕ เท่าไร ดังนั้นอย่าลืมวางแผนเรื่องภาษีให้เรียบร้อย และดำเนินการชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด