

1 การจัดทำบัญชี รายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



อปท. แต่งตั้งพนักงานสำรวจ
และประกาศกำหนดเวลาสำรวจ
ก่อนการสำรวจ ไม่น้อยกว่า 15 วัน



อปท. สำรวจประเภท จำนวน
ขนาด และการใช้ประโยชน์ของ
ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง



อปท. จัดทำบัญชี
รายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง



อปท. ปิดประกาศบัญชี
รายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
ไม่น้อยกว่า 30 วัน และจัดส่งข้อมูล
ตามบัญชีฯ ให้ผู้เสียภาษี
ตรวจสอบก่อนประเมินภาษี
เพื่อแก้ไขให้ถูกต้อง



กระบวนการ จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2 การประเมินภาษี

อปท. ประกาศราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
และอัตราภาษีที่จัดเก็บ

อปท. ส่งหนังสือแจ้งการประเมินภาษี
(รายการ ราคาประเมินที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/
อัตราภาษี/จำนวนภาษี) ให้ผู้เสียภาษี

3 การชำระภาษี



ผู้เสียภาษี



เห็นด้วย ✓

เกินกำหนดเวลา
(ภาษีค้างชำระ)



ไม่เห็นด้วย ✗

ชำระภาษีภายใน เม.ย.
(ปี 2563 ขยายเวลาถึง ส.ค. 2563)

- ค่าภาษี
- เบี้ยปรับ
- เงินเพิ่ม



1 ยื่นคำร้องคัดค้านภายใน 30 วัน
ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องภายใน 60 วัน

✓ ถ้าเห็นชอบ / พิจารณาลำเลียง รับเงินคืนภายใน 1 ปี ✗ ถ้าไม่เห็นชอบ

2 ยื่นอุทธรณ์ภายใน 30 วัน
คกก. พิจารณาอุทธรณ์ภาษีประจำจังหวัดวินิจฉัยภายใน 60 วัน

✓ ถ้าเห็นชอบ รับเงินคืนภายใน 1 ปี ✗ ถ้าไม่เห็นชอบ/พิจารณาลำเลียง

3 ฟ้องศาลภายใน 30 วัน
• ศาลภาษีอากรกลาง

ชำระภาษีที่ อปท. ทางไปรษณีย์



ผ่านธนาคาร หรือวิธีการอื่นตามที่ มท. ประกาศกำหนด



กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th





กระบวนการในทางปฏิบัติ

การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง



ผู้เสียหาย

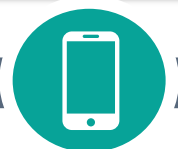


ผู้บริหารท้องถิ่น

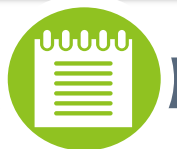
ยื่นคำร้องขอแก้ไข +
แจ้งการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์



แต่งตั้งพนักงานสำรวจ และ
ประกาศกำหนดเวลาสำรวจ
ก่อนการสำรวจ
ไม่น้อยกว่า 15 วัน



สำรวจประเภท
จำนวน ขนาด
และการใช้ประโยชน์
ของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง



จัดทำบัญชี
รายการที่ดิน/
สิ่งปลูกสร้าง



ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
ไม่น้อยกว่า 30 วัน และจัดส่งข้อมูล
ตามบัญชี ให้ผู้เสียหายด้วย

1. ยื่นคำร้องคัดค้านภายใน 30 วัน

ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องภายใน 60 วัน

- ☑ ถ้าเห็นชอบ รับเงินคืนภายใน 1 ปี
- ☒ ถ้าไม่เห็นชอบ

2. ยื่นอุทธรณ์ภายใน 30 วัน

แจ้งผลใน 15 วัน

คกก. พิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยภายใน 60 วัน

- ☑ ถ้าเห็นชอบ รับเงินคืนภายใน 1 ปี
- ☒ ถ้าไม่เห็นชอบ/พิจารณาล่าช้า

3. ฟ้องศาลภายใน 30 วัน

ศาลภาษีอากรกลาง

การประเมินภาษีและการชำระภาษี

ไม่เห็นด้วย

ผู้เสียหาย

เห็นด้วย

ชำระภาษีภายใน เม.ย.

เกินกำหนดเวลา
(ภาษีค้างชำระ)

- ค่าภาษี
- เบี้ยปรับ
- เงินเพิ่ม

ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
และอัตราภาษีที่จัดเก็บ ก่อน 1 ก.พ.
(ตามหลักเกณฑ์/วิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง)

อปท. ส่งแบบประเมินภาษี
(รายการ ราคาประเมินฯ ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
อัตราภาษี จำนวนภาษี) ให้ผู้เสียหาย ภายใน ก.พ.



คำถามที่พบบ่อย เกี่ยวกับการดำเนินงาน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

1. ที่ดินตาดบอดไม่มีทางออกสาธารณะจะต้องเสียภาษีหรือไม่

กฎหมายภาษีที่ดินไม่ได้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีที่ดินตาดบอด อย่างไรก็ตามกรมธนารักษ์ได้มีการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินต่ำกว่าราคาที่ดินแปลงปกติไว้แล้ว ทำให้เจ้าของที่ดินตาดบอดเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าราคาที่ดินแปลงปกติ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เจ้าของที่ดินอาจขออนุญาตเปิดทางออกสาธารณะเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ทำการเกษตร อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการอื่น รวมถึงอาจกำหนดสัญญายินยอมให้ส่วนราชการใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ ซึ่งจะทำให้ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี

2. ที่ดินที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบ้านพักอาศัยจะต้องเสียภาษีอย่างไร

การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หมายความว่ารวมถึงช่วงเวลาการก่อสร้าง หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยด้วย ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบ้านพักเพื่ออยู่อาศัยจะต้องเสียภาษีในประเภทอยู่อาศัย โดยเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

3. ที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาตีงของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองไม่สามารถเข้าไปทำประโยชน์ได้จะถือเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือไม่

ที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาตีงของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ไม่ถือเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ แต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองยังคงต้องเสียภาษีในประเภทอื่นๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3

4. ที่ดินเป็นดินเค็ม ดินเปรี้ยว ปลูกอะไรก็ไม่ขึ้นจะต้องเสียภาษีหรือไม่ อย่างไร

การพิจารณาว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความลาดชันของพื้นดิน และการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณข้างเคียงประกอบด้วย ดังนั้นกรณีดังกล่าวจึงไม่ถือเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ และหากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินอยู่ระหว่างการนำที่ดินมาฟื้นฟูสภาพเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมได้ กรณีนี้จะถือว่าเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม เสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.01

5. ใครเป็นผู้เสียภาษีกรณีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเสียชีวิต

ผู้จัดการมรดกหรือทายาทเป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีกรณีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างถึงแก่ความตาย

6. บ้านตัวอย่างของโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องเสียภาษีในอัตราใด

บ้านตัวอย่างของโครงการหมู่บ้านจัดสรร จะต้องเสียภาษีในประเภทการใช้ประโยชน์อื่นเนื่องจากถูกสร้างไว้เพื่อรอการขาย ถือเป็นการประกอบพาณิชยกรรมอย่างหนึ่งต้องเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3

7. โครงสร้างอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และปล่อยทิ้งร้างไว้ จะเสียภาษีอย่างไร

โครงสร้างอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และปล่อยทิ้งร้างไว้ ไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามกฎหมาย แต่ที่ดินซึ่งใช้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าว ยังคงต้องเสียภาษีในประเภททิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ โดยเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3

8. กรณีบ้านสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้เข้าไปอยู่เพราะมีบุคคลกำหนดเข้าอยู่อาศัยในอนาคต จะเสียภาษีอย่างไร

บ้านที่สร้างเสร็จแล้ว และมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย แม้จะยังไม่ได้เข้าไปอยู่อาศัย บ้านดังกล่าวยังคงถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย โดยเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

9. บ้านเช่า ซึ่งผู้เช่าใช้ชั้นล่างขายของชำ และชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้เช่า ใครเป็นผู้เสียภาษีและจะต้องเสียภาษีอย่างไร

1. กฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้เสียภาษี ดังนั้นกรณีนี้ผู้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของบ้านจึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมาย
2. เนื่องจากบ้านเช่ามีการใช้ประโยชน์หลายประเภทจึงต้องคำนวณภาษีแยกตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์จริง โดยชั้นล่างที่ขายของชำ จะต้องเสียภาษีประเภทอื่นๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 ส่วนชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย จะต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

10. ผู้เสียภาษีจะต้องไปชำระภาษีที่สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยตรงหรือไม่

เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้เสียภาษี ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยการชำระที่สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้โดยตรง ชำระภาษีทางไปรษณีย์ยังทะเบียนตอบรับ หรือชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นตามที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด



กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th



คำถามที่พบบ่อย เกี่ยวกับการดำเนินงาน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

1. การยื่นคำร้องขอแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต้องมาด้วยตนเองหรือไม่

ไม่จำเป็นต้องมาด้วยตนเอง สามารถทำหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นมาแจ้งแทน หรือส่งทางไปรษณีย์ หรือวิธีการอื่นที่ อปท. กำหนด

2. บุคคลทั่วไปสามารถมีบ้านหรือห้องชุด เพื่ออยู่อาศัยได้กี่หลัง

สามารถมีบ้านหรือห้องชุดได้หลายหลัง แต่เจ้าของบ้านหรือห้องชุดนั้นจะได้รับยกเว้นต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. เป็นเจ้าของที่ดินและเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน จะได้รับยกเว้นหากมีมูลค่าของที่ดินและบ้านรวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท
2. เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินจะได้รับยกเว้นภาษีหากมีมูลค่าของบ้านไม่เกิน 10 ล้านบาท

3. กรณีบ้านหรือห้องชุดที่ซื้อไว้เพื่ออยู่อาศัยเองหรือให้คนในครอบครัวอยู่อาศัย แต่ยังไม่ได้เข้าไปอยู่อาศัยหรืออยู่อาศัยไม่ตลอดทั้งปี จะต้องเสียภาษีหรือไม่ ในอัตราใด

ต้องเสียภาษีแต่เสียในอัตราอยู่อาศัย โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. หากเป็นเจ้าของบ้านหรือห้องชุด มีชื่อในทะเบียนบ้านได้รับยกเว้นภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท
2. หากเจ้าของบ้านหรือห้องชุดไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

4. กรณีคอนโดมิเนียม (ห้องชุด) ถ้ามีสองห้องคิดกันและเปิดหากันได้ แต่ได้รับหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด 2 ฉบับ จะถือว่าได้รับยกเว้นทั้งสองหลังหรือไม่

ห้องชุดพิจารณาแยกตามหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่ละห้อง เมื่อมีหนังสือได้ 2 หลัง แม้จะเปิดทะลุหากันได้ ก็ไม่สามารถรวมพื้นที่เพื่อยกเว้นมูลค่าฐานภาษีได้ ดังนั้น หลังที่สอง จะเป็นหลังอื่นก็ได้ แต่เสียในอัตราอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

5. ชาวต่างชาติมีชื่อในทะเบียนบ้าน (กร.13) ชื่อห้องชุดไว้ 2 ห้อง ในต่างท้องที่กัน ต้องภาษีหรือไม่ ถ้าเสียจะเสียภาษีอย่างไร

ต้องเสียภาษีเหมือนคนไทยทั่วไป โดยได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท เพียงห้องเดียว ส่วนอีกห้องจะถือเป็นหลังอื่น หากใช้เพื่ออยู่อาศัยก็ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

6. อาคารที่สร้างไว้แต่ไม่ได้อยู่อาศัย ไม่ได้ค้าขาย ปลดปล่อยว่างไว้ จะทำอย่างไร

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพตลอดปีที่ผ่านมา จะถูกจัดเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้าตั้งแต่ร้อยละ 0.3 ตามมูลค่าของฐานภาษี ตั้งแต่ปีภาษี 2563 เป็นต้นไป และหากไม่ทำประโยชน์อีก จะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นอีก ร้อยละ 0.3 ทุก 3 ปี

7. ปลูกสร้างบ้านในที่ดินของบิดามารดาหรือบุคคลอื่นโดยไม่เสียค่าเช่า และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านได้รับยกเว้นภาษี 10 ล้านบาท เจ้าของที่ดินเสียภาษีอย่างไร ในอัตราที่อยู่อาศัยหรือในอัตราอื่นๆ

บ้านได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีได้ไม่เกิน 10 ล้านบาท แต่ที่ดินของบิดามารดาต้องเสียภาษี เมื่อที่ดินใช้เพื่ออยู่อาศัย ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

8. กรณีโรงงานมีทรัพย์สินหลายประเภท เช่น สำนักงาน ห้องน้ำ โถงคลัง จะคิดภาษีอย่างไร

สำนักงาน ห้องน้ำ และโถงคลัง เป็นสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของการประกอบกิจการ ดังนั้น จึงต้องเสียภาษีในอัตราอื่นๆ

9. บริษัทเป็นผู้สร้างบ้านและให้พนักงานหรือคนงานอยู่อาศัยโดยไม่มีชื่ออยู่อาศัยในทะเบียนบ้าน จะต้องเสียภาษีในประเภทที่อยู่อาศัยหรืออื่นๆ

บ้านของบริษัทที่สร้างเพื่อให้พนักงานหรือคนงานอยู่อาศัยต้องเสียภาษีประเภทที่อยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

10. บ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง บ้านพักอาศัย จะถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีหรือไม่

บ้านยังสร้างไม่เสร็จ ไปถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง จึงเสียภาษีเฉพาะที่ดินประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02



คำถามที่พบบ่อย เกี่ยวกับการดำเนินงาน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

1. รีสอร์ท โรงแรม เกสเฮ้าส์ ต้องเสียภาษีอย่างไร

การประกอบกิจการรีสอร์ท โรงแรม เกสเฮ้าส์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัยชั่วคราว โดยเรียกเก็บค่าตอบแทนเป็นรายวันไม่เข้าเงื่อนไขตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และประกอบเกษตรกรรม จึงต้องเสียภาษีประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3

2. อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขาย หรือขายไม่หมด เสียภาษีอย่างไร

ผู้ประกอบการอาคารชุดที่ได้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขาย หรือขายไม่หมด ต้องเสียภาษีประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 และจะได้รับการลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนเงินภาษีที่ต้องเสีย เป็นเวลาไม่เกิน 2 ปี นับแต่วันที่ 13 มี.ค. 2562

3. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA) ของสถาบันการเงิน เสียภาษีอย่างไร

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA) ของสถาบันการเงิน ตามกฎหมาย ต้องเสียภาษีในประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 โดยจะได้รับการลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่ต้องเสีย เป็นเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่ อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของหน่วยงาน

4. อพาร์ทเมนต์ หอพัก และบ้านพักให้เช่าอยู่อาศัยเป็นรายเดือน เสียภาษีอย่างไร

ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ หอพัก และบ้านพักให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยคิดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนขึ้นไป ถือเป็นการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย จึงเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

5. บ้านเช่าที่เจ้าของต้องการให้บุคคลอื่นเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน แต่ยังไม่มีคนมาเช่าอยู่ ต้องเสียภาษีอย่างไร

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของทำเป็นบ้านเช่าเพื่อให้บุคคลอื่นเช่าพักเพื่อการอยู่อาศัยเป็นรายเดือนขึ้นไป ไม่ว่าจะมิมีผู้มาเช่าอยู่แล้วหรือไม่ ถือเป็นการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย เจ้าของต้องเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

6. ที่ดินซึ่งใช้ก่อสร้างถนนในหมู่บ้านจัดสรรต้องเสียภาษีหรือไม่

ที่ดินซึ่งใช้ก่อสร้างถนนในหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และถนนเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

7. ที่ดินซึ่งเจ้าของอยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ต้องเสียภาษีอย่างไร

ที่ดินซึ่งเจ้าของอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างเป็นโรงงานอุตสาหกรรมถือเป็นการใช้ประโยชน์อื่นที่ไม่ใช่การประกอบกิจการเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจึงต้องเสียภาษีประเภทการใช้ประโยชน์อื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 โดยจะเสียภาษีเฉพาะมูลค่าของที่ดิน กรณีอาคารในโรงงานอุตสาหกรรมที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จยังไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ไม่สามารถกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างได้ จึงไม่ต้องเสียภาษีในส่วนนี้

8. นาย ก มีชื่อเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ต่อมาได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้นาย ข ในวันที่ 10 มกราคม 2563 ใครจะเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

กฎหมายกำหนดให้ผู้นับเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปี เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ดังนั้น นาย ก จึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปี 2563 และนาย ข จะเป็นผู้เสียภาษีสำหรับปีต่อไป หากนาย ข ยังคงเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินดังกล่าว ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

9. หากได้รับแจ้งการประเมินภาษีจาก อปท. แล้วเห็นว่า อปท. แจ้งประเมินภาษีไม่ถูกต้อง ผู้เสียภาษีสถิตคัดค้านหรืออุทธรณ์การประเมินภาษีหรือไม่

หากได้รับการประเมินภาษีจาก อปท. แล้วเห็นว่า การประเมินภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ผู้เสียภาษีสถิตคัดค้านขอให้ทบทวนการประเมินภาษีใหม่ได้โดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่น และหากผู้บริหารท้องถิ่นยังคงยืนยันการประเมินภาษีตามเดิม ผู้เสียภาษียังสามารถอุทธรณ์การประเมินภาษีต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด หรือ กรม. แล้วแต่กรณี และยื่นฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากรกลางได้ตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด

10. พื้นที่บางส่วนของอาคารชุดมีการนำไปใช้ประโยชน์เป็นร้านค้า ร้านซักรีด หรือร้านเสริมสวย ต้องเสียภาษีอย่างไร

พื้นที่บางส่วนของอาคารชุดซึ่งนำไปใช้ประโยชน์เป็นร้านค้า ร้านซักรีด หรือร้านเสริมสวยไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย ผู้เป็นเจ้าของพื้นที่ส่วนนี้จึงต้องเสียภาษีประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3



กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th





Land and Building Tax

“Sustaining Local and National Development,
Reinforcing Inclusive Growth”



Tax Base, Taxpayer and Tax Collector



Tax Base

The value of
land and building

*Appraisal value



Taxpayer

- Land and/or building owner
- Condominium owner
- A beneficiary to land and building owned by government



Tax Collector

- Municipality
- Sub-district Administrative Organization (SAO)
- Bangkok Metropolitan Administration (BMA)
- Pattaya City



Land and Building Utilization



Agriculture

Rice/crop planting, farming, animal domestication, aquaculture and other land/building usages as defined in ministerial notifications

Taxation :

- Levy based on actual utilization of land and building
- Tax calculation based on proportion of land and building usage, including connecting area that also used for agricultural purpose

The land or building that owner uses for residential purpose can be divided into

First Residential House

Residential land and/or building held by individual as shown in house registration certificate on 1st January in the tax year



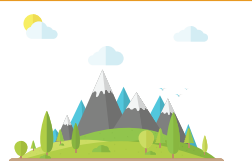
Other Residential Houses

Owner of residential land and/or building whose name shown in title deed but not named in house registration certificate



Others

- Commercial use
- Industrial use
- Hotel
- Etc.



Vacant

Left vacant/unused/ not properly used for the entire past tax year



Tax Rate (2020-2021)

Tax Rate

Appraisal Value (million baht)	Tax Rate (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
more than 1,000	0.1



Agriculture

(ceiling tax rate 0.15%)

Individual

Exempt 50 million baht per local authority for an individual land and building owner

Residential

(ceiling tax rate 0.3%)

Appraisal value (million baht)	House (first residential house)	House + Land (first residential house)	Other residences houses
0 - 10	Tax Exemption	Tax Exemption	0.02
10 - 50	0.02	Tax Exemption	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
more than 1,000	0.1	0.1	0.1



Tax Rate



Tax Rate

Appraisal Value (million baht)	Tax Rate (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
more than 5,000	0.7

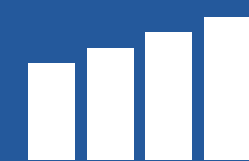
Others/ Vacant

(ceiling tax rate 1.2%)

For vacant / not properly used property
Tax rate will increase 0.3% every 3 years,
but will not exceed 3%

Tax Exemption

- First Residential House
 - Threshold of 50 million baht for an individual who owns both land and house
 - Threshold of 10 million baht for an individual who owns only house
- Individual owners of agricultural property
 - will be exempt for the first 3 years
 - will be exempt for threshold of 50 million baht in each local authority
- State-owned property used for non-commercial purposes
- Property used for public interest
- The office of the United Nations, Embassy and Consulate
- Common properties under the Condominium Act



Transitional Relief

Tax Reduction

- Property used for public affairs (e.g. school, power plant, train station and public parking area)
- Property under development for industrial estates (within 3 years from a approval date)
- Financial institutions' non-performing assets that are for sale (5 years)
- Inherited property used for residential purposes which owner's name is in the house certification before Land and Buildings Tax Act becomes effective



Tax Relaxation

- Gradually adjust the portion of the additional tax which would be due according to Land and Building Tax at the rate of 25% 50% and 75% in the first 3 years, respectively



Installment Payment

Installment payment is eligible for taxpayers who have at least 3,000 baht of tax due and must pay three installments due in April, May and June



Department of Local Administration
www.dla.go.th

Change
For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

Fiscal Policy Office
www.fpo.go.th

