

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใครต้องเสียภาษีที่ดิน

- เจ้าของที่ดิน/เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง/เจ้าของห้องชุด (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน เพราะหากเจ้าบ้านไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น เจ้าบ้านก็ไม่ใช่ผู้ที่ต้องเสียภาษี)
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน ทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ เช่น ผู้เช่าที่ราชพัสดุอยู่ แม้ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินนั้น ๆ แต่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายฉบับนี้
- เป็นผู้ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นอยู่ในวันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น เช่น หากซื้อคอนโดมิเนียมในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 จะยังไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2564 เพราะยังไม่ได้ครอบครองในวันที่ 1 มกราคม 2564 แต่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2565

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2564



อัตราการเก็บภาษีที่ดิน แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, อื่นๆ (พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม) และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าราคาประเมิน

สำหรับในปี 2564 มีกรณียกเว้นและลดภาษีบางประการ รวมทั้งให้ปรับลดจำนวนเงินที่ต้องจ่ายภาษีลง 90% จึงคิดอัตราภาษีดังนี้

1. ที่ดินเกษตรกรรม

- เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา : ในปี 2564 ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของเป็นนิติบุคคล : ในปี 2564 เสียภาษีที่ดินตามอัตราปกติ คือ

อัตราภาษีที่ดินเกษตรกรรม ปี 2564 (กรณีเจ้าของเป็นนิติบุคคล)	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
0-75 ล้านบาท	0.01% (ล้านละ 100 บาท)
75-100 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
100-500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
500-1,000 ล้านบาท	0.07% (ล้านละ 700 บาท)
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

ทั้งนี้ ในปี 2564 มีประกาศปรับลดจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีที่ดินลง 90% ผู้ครอบครองจึงเหลือจ่ายภาษีเพียง 10% เท่านั้น ยกตัวอย่างเช่น

- นิติบุคคลมีที่ดินเกษตรกรรม มูลค่า 70 ล้านบาท ปกติต้องเสียภาษี 7,000 บาท แต่ปี 2564 ได้ลด 90% เหลือจ่ายเพียง 700 บาท

2. ที่พักอาศัย

ไม่ว่าจะเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเอง หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย รวมถึงบ้าน หอพัก อพาร์ทเมนต์ คอนโด ที่ปล่อยเช่ารายเดือน จะเก็บภาษีในหมวดที่พักอาศัย โดยแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

2.1 บ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

กรณีบ้านหลังหลัก (เป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง + มีชื่อในทะเบียนบ้าน) มีราคาไม่ถึง 50 ล้านบาท จะได้รับการยกเว้น ไม่ต้องเสียภาษี แต่ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท ให้เสียภาษีตามอัตราปกติ

อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2564

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

ทั้งนี้ ในปี 2564 มีประกาศปรับลดจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีที่ดินลง 90% ผู้ครอบครองจึงเหลือจ่ายภาษีเพียง 10% เท่านั้น ยกตัวอย่างเช่น

- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 60 ล้านบาท ดังนั้น ทรัพย์สินส่วน 50 ล้านบาทแรก ส่วนที่เหลืออีก 10 ล้านบาท นำมาคำนวณ ภาษี 0.03% เท่ากับต้องเสียภาษี 3,000 บาท แต่ในปี 2564 ได้ส่วนลด 90% จึงเสียภาษีเพียง 300 บาท

2.2 บ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

กรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว (บ้านเจ้าของอยู่เองบนที่ดินเช่า) และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น จะต้อง

อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2564

บ้านหลังหลัก มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ยกเว้นภาษี
10-50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

เสียภาษี ดังนี้

ทั้งนี้ ในปี 2564 มีประกาศปรับลดจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีที่ดินลง 90% ผู้ครอบครองจึงเหลือจ่ายภาษีเพียง 10% เท่านั้น

ยกตัวอย่างเช่น

- มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า 10 ล้านบาทพอดี และมีชื่อในทะเบียนบ้าน เท่ากับไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า 30 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ดังนั้น 10 ล้านบาทแรก ได้รับการยกเว้น ส่วนที่เหลือ 20 ล้านบาท จะนำมาคิดภาษีที่ 0.02% เท่ากับต้องเสียภาษี 4,000 บาท แต่ในปี 2564 ได้ส่วนลด 90% จึงเสียภาษีเพียง 400 บาท

2.3 บ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป หรือบ้านที่ไม่มีชื่อเราอยู่ในทะเบียนบ้าน

กรณีบุคคลนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไป ไม่ว่าบ้านหลังนั้นจะมีมูลค่าเท่าไรก็ต้องเสียภาษี ตามอัตรานี้

อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2564	
บ้านหลังอื่น ๆ (หลังที่ 2 เป็นต้นไป)	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ 200 บาท)
50-75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ 300 บาท)
75-100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500 บาท)
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ล้านละ 1,000 บาท)

ทั้งนี้ ในปี 2564 มีประกาศปรับลดจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีที่ดินลง 90% ผู้ครอบครองจึงเหลือจ่ายภาษีเพียง 10% เท่านั้น

ยกตัวอย่างเช่น

- หากเรามีบ้านหลังที่ 2 มูลค่า 5 ล้านบาท ต้องคิดภาษี 0.02% เท่ากับต้องเสียภาษี 1,000 บาท แต่ในปี 2564 ได้ส่วนลด 90% จึงเสียภาษีเพียง 100 บาท

3. ที่ดินใช้ประโยชน์อื่น นอกจากเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย

หมายถึง ที่ดินอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรและการอยู่อาศัย เช่น เป็นที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์ อย่างโรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน หอพักรายวัน เสียภาษีตามอัตราต่อไปนี้

อัตราภาษีที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์อื่น ปี 2564 (นอกจากเกษตรกรรม-ที่อยู่อาศัย)

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

ทั้งนี้ ในปี 2564 มีประกาศปรับลดจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีที่ดินลง 90% ผู้ครอบครองจึงเหลือจ่ายภาษีเพียง 10% เท่านั้น ยกตัวอย่างเช่น

- หากเป็นเจ้าของร้านค้า มูลค่า 40 ล้านบาท ก็จะเสียภาษี 0.3% หรือ 120,000 บาท/ปี แต่ในปี 2564 ได้ส่วนลด 90% เท่ากับต้องจ่ายภาษี 12,000 บาท

4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์

หมายถึง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร หรือถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า จะต้องเสียภาษีดังนี้

อัตราภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่า ปี 2564	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.3% (ล้านละ 3,000 บาท)
50-200 ล้านบาท	0.4% (ล้านละ 4,000 บาท)
200-1,000 ล้านบาท	0.5% (ล้านละ 5,000 บาท)
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6% (ล้านละ 6,000 บาท)
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7% (ล้านละ 7,000 บาท)

นอกจากนี้ หากปล่อยรกร้างเป็นเวลา 3 ปี ติดต่อกัน จะถูกเก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ในปีที่ 4 และถูกเก็บเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก ๆ 3 ปี หากยังไม่ได้มีการนำมาทำประโยชน์ แต่สูงสุดไม่เกิน 3%

อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 มีประกาศปรับลดจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีที่ดินลง 90% ผู้ครอบครองจึงเหลือจ่ายภาษีเพียง 10% เท่านั้น ยกตัวอย่างเช่น

- มีที่ดินรกร้าง มูลค่า 10 ล้านบาท ต้องเสียภาษี 0.3% หรือ 30,000 บาท แต่ในปี 2564 ได้ส่วนลด 90% เท่ากับต้องจ่ายภาษี 3,000 บาท

วิธีคำนวณภาษีที่ดิน

1. ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

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

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

2. 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

3. ห้องชุด

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

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

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

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

กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท คำนวณอย่างไร ?

ให้แยกกันคำนวณตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น บ้านขนาด 50 ตารางวา 2 ชั้น ชั้นแรกเป็นร้านขายของ ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย ให้คำนวณภาษีชั้นแรกในอัตราที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ส่วนชั้นบน คำนวณตามอัตรากาษีที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

