



สาระสำคัญ... W.S.U.

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง\*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป



# แก้ปัญห ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีติดตอย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

## ภาษีบำรุงท้องที่

## ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

## สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง





# ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

## วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาชาติและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



### ฐานภาษี

มูลค่าของที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง



### ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)



### ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา

# อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%



อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

## บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ  
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

## การภาษี

(บุคคลธรรมดา)



มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000



## บ้านพักอาศัย



อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ



มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี		
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

## การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ
50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



## อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (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

## การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000



## ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



# มาตรการดูแล ผลกระทบ

ยกเว้น		ลดหย่อน	ผ่อนปรน
เกษตรกรกรม	บ้านหลังหลัก	สถานศึกษาเอกชน	ทยอยปรับภาษีส่วน
ทรัพย์สินของรัฐ	ทรัพย์สินส่วนกลาง	กิจการสาธารณะ	ที่เพิ่มจากเดิม 25%
ศาสนสมบัติ	องค์กรระหว่างประเทศ	(เช่น กีฬา พิกัดถ้ำ ฯลฯ)	50% และ 75%
ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ		บ้านมรดก	ในช่วง 3 ปีแรก

## การดูแลผลกระทบ เกษตรกร

เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

ปัจจุบัน >> **ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก**

เสียภาษีบำรุงท้องที่

- ปี 2562: ที่ดินเกษตรแปลงหนึ่ง (10 ไร่) เสียภาษีบำรุงท้องที่ 1,450 บาท
- ปี 2563: มูลค่า 18 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษีใน 3 ปีแรก
- ปี 2567: มูลค่าเพิ่มเป็น 21.6 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

ปี 2564 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ในแต่ละเขตละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั่วประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

**\*\*เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด\*\***

**\*ที่ดินแปลงหนึ่ง 25 ไร่\***

มูลค่า 50 ล้านบาทในปี 2562  
มูลค่าเพิ่มเป็น 60 ล้านบาทในปี 2567  
เสียภาษี 0.01% หรือล้านละ 100 บาท

เจ้าของที่ดินเกษตรกรม (นิติบุคคล)

ปัจจุบัน เสียภาษีบำรุงท้องที่ 3,600.- บาท ปี 2562

มูลค่าเพิ่มขึ้น +25% ปี 2563

มูลค่าเพิ่มขึ้น +50% ปี 2564

มูลค่าเพิ่มขึ้น +75% ปี 2565

มูลค่าเพิ่มขึ้น 4,650.- ปี 2566

มูลค่าเพิ่มขึ้น 5,000.- ปี 2566 เสียภาษีเต็มจำนวน

มูลค่าเพิ่มขึ้น 6,000.- ปี 2567 (มูลค่าเป็น 60 ลบ.)



# การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย

**ปัจจุบัน**

เสียภาษีบำรุงท้องที่

**พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้**

**1 ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี** ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของ มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการถาวร

**10** ล้านบาท  
ในกรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน  
\*ปลูกบ้านบนที่ดินคนอื่น

**50** ล้านบาท  
ในกรณีเป็นเจ้าของทั้งบ้านและที่ดิน

**2 ลดภาษีลงร้อยละ 50%**  
ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดกและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

**3 เสียภาษีในอัตราต่ำ 0.02 - 0.10%**



ผู้มีบ้านพักอาศัย



\*ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ

**เปรียบเทียบภาระภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้น**

<p><b>บ้านหลังหลัก</b></p> <p>ปี 2562 ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่ <b>834.-</b> บาท</p> <p>ตั้งแต่ปี 2563 <b>ยกเว้น</b></p> <p><small>*มูลค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาทในปี 2567 เสียภาษี 0.02% หรือล้านละ 200 บาท</small></p>	<p><b>บ้านหลังอื่น ๆ</b></p> <p>ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่ <b>834.-</b> บาท</p> <p>ปี 2562 <b>+25%</b> ของภาษีที่เพิ่มขึ้น</p> <p>ปี 2564 <b>+50%</b> ของภาษีที่เพิ่มขึ้น</p> <p>ปี 2565 <b>+75%</b> ของภาษีที่เพิ่มขึ้น</p> <p>ปี 2566 เสียภาษีเต็มจำนวน</p> <p>ปี 2567 (มูลค่าเป็น 12 ลบ.) <b>2,400.-</b></p>
---	---

**บรรเทาภาระภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้น**

เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง **1,125.50**

ปี 2564 **+50%** ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี 2565 **+75%** ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี 2566 **2,000.-**

ปี 2567 **2,400.-**

# การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs

**ปัจจุบัน**

เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน



**พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้**

ธุรกิจ SMEs มีการภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง



**ผู้ประกอบการ  
นักธุรกิจ**

ตัวอย่าง



## ผู้ที่ต้องเสียภาษียากขึ้น

เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

### จะได้รับการบรรเทา ภาระภาษี

โดยให้ยกอวยเสียภาษี  
ในส่วนของเพิ่มขึ้น

**75%** ปีที่ 3

**50%** ปีที่ 2

**25%** ปีที่ 1

\*ปีที่ 1 - ปีที่ 3 ในอัตรา  
ร้อยละ 25 50 75 ตามลำดับ



## การเปรียบเทียบการภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

\*ภาษีที่ดินฯ สามารถหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้



# ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความลักลั่นในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่



ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล



กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน



สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน



ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.



ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียง  
ในการพัฒนาท้องถิ่น