

สรุปภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบบเข้าใจง่ายๆ ปี 2565-2566

กระทรวงการคลัง มีการออกมายืนยันว่า จะไม่พิจารณาปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2565 โดยมีการกลับมาเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราเต็ม 100% แบบไม่มีส่วนลดจากรัฐบาลเหมือนในปีก่อนแล้ว

เพราะในปี 2563-2564 ที่ผ่านมานั้น มีสถานการณ์ของโรคระบาดโควิด-19 เข้ามาแทรกแซง ทางภาครัฐจึงได้มีการออกมาตรการมาเพื่อช่วยลดภาระให้กับประชาชน โดยการออกประกาศลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงเหลือเพียง 90% ซึ่งนั่นแปลว่าหากเข้าเกณฑ์ก็จะเสียภาษีแค่ 10% ของอัตราที่จัดเก็บเท่านั้น แต่สำหรับประกาศการลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลง 90% นี้ ได้ครบกำหนดไปตั้งแต่เมื่อช่วงสิ้นปี 2564 ที่ผ่านมา

จึงสรุปรวมอัตราการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับในปี 2565-2566 ของที่ดินแต่ละประเภทมาฝาก เพื่อที่จะช่วยทุกคนได้เตรียมวางแผนการเงินไว้สำหรับรายจ่ายตรงนี้กัน ซึ่งมาดูกันค่ะว่าในปี 2565-2566 นี้เราจะต้องจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่าไรกันบ้าง

ประเภทที่ 1 ที่อยู่อาศัย

1.1 ที่อยู่อาศัย หลังที่หนึ่ง : **จะต้องเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้สำหรับอยู่อาศัย และต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. ของปีภาษีนั้น** จะมีอัตราการเสียภาษี ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี	เสียภาษีล้านละ
0 - 50 ล้านบาท	ยกเว้น	ไม่เสีย
> 50 - 75 ล้านบาท	0.03%	300 บาท
> 75 - 100 ล้านบาท	0.05%	500 บาท
> 100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10%	1,000 บาท

ที่มา : พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562, พระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2564

1.2 ที่อยู่อาศัย หลังที่หนึ่ง : **เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียว** และต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. ของปีภาษีนั้น จะมีอัตราการเสียภาษี ดังนี้



ที่อยู่อาศัย



หลังที่ 1 | เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียว
มีชื่อในทะเบียนบ้าน วันที่ 1 ม.ค. ของปีภาคนั้น

มูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี	เสียภาษีล้านละ
0 - 10 ล้านบาท	ยกเว้น	ไม่เสีย
> 10 - 50 ล้านบาท	0.02%	200 บาท
> 50 - 75 ล้านบาท	0.03%	300 บาท
> 75 - 100 ล้านบาท	0.05%	500 บาท
> 100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10%	1,000 บาท

ที่มา : พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562, พระราชกฤษฎีกา
กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2564

1.3 ที่อยู่อาศัย หลังที่สองขึ้นไป : เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้สำหรับอยู่อาศัย จะมีอัตราภาษีดังนี้



ที่อยู่อาศัย



หลังที่ 2 ขึ้นไป | เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี	เสียภาษีล้านละ
0 - 50 ล้านบาท	0.02%	200 บาท
> 50 - 75 ล้านบาท	0.03%	300 บาท
> 75 - 100 ล้านบาท	0.05%	500 บาท
> 100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10%	1,000 บาท

ที่มา : พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562, พระราชกฤษฎีกา
กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2564

กรณี บ้านเช่า – ห้องเช่า หากปล่อยเช่าเป็นรายเดือนหรือรายปี จะถือว่าเป็นการใช้เพื่ออยู่อาศัย จึงจะเริ่มคำนวณภาษีที่อัตรา 0.02% เพื่อไม่ให้เป็นการระแ่งผู้เช่ามากเกินไป แต่หากเป็นการเช่าแบบรายวัน จะถือว่าเป็นการใช้ในเชิงพาณิชย์ จึงจะเริ่มคำนวณภาษีที่อัตรา 0.30%

อ้างอิง : ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

ประเภทที่ 2 ที่ดินเกษตรกรรม

2.1 ที่ดินเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา : จะต้องมีกรขึ้นทะเบียนเป็นเกษตรกร จึงจะมีอัตราภาษีดังนี้



ที่ดินเกษตรกรรม



บุคคลธรรมดา

มูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี	เสียภาษีล้านละ
0 - 50 ล้านบาท	ยกเว้น	ไม่เสีย
> 50 - 125 ล้านบาท	0.01%	100 บาท
> 125 - 150 ล้านบาท	0.03%	300 บาท
> 150 - 550 ล้านบาท	0.05%	500 บาท
> 550 - 1,050 ล้านบาท	0.07%	700 บาท
> 1,050 ล้านบาทขึ้นไป	0.10%	1,000 บาท

*พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ยกเว้นภาษี 3 ปีแรก ให้บุคคลธรรมดา ที่ใช้ประโยชน์ที่ดินทำเกษตรกรรม ตั้งขึ้นในปี 2565 เจ้าของที่ดินประเภทนี้ ไม่ต้องเสียภาษี

แต่ในปี 2565 เจ้าของที่ดินประเภทดังกล่าว **ยังไม่ต้องเสียภาษี** เพราะ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ได้มีการยกเว้นภาษี 3 ปีแรก ให้กับบุคคลธรรมดาที่ใช้ประโยชน์ที่ดินทำเกษตรกรรม

ดังนั้น บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับใช้ทำเกษตรกรรมจะเริ่มเสียภาษีจริงๆ ในปี 2566

2.2 ที่ดินเกษตรกรรม ไม่ใช่ของบุคคลธรรมดา : เช่น บริษัท ต้องขึ้นทะเบียนเป็นบริษัทที่ทำเกษตรกรรม จะมีอัตราภาษีดังนี้



ที่ดินเกษตรกรรม



นิติบุคคล ต้องขึ้นทะเบียนเป็นบริษัทที่ทำเกษตรกรรม

มูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี	เสียภาษีล้านละ
0 - 75 ล้านบาท	0.01%	100 บาท
> 75 - 100 ล้านบาท	0.03%	300 บาท
> 100 - 500 ล้านบาท	0.05%	500 บาท
> 500 - 1,000 ล้านบาท	0.07%	700 บาท
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.10%	1,000 บาท

ที่มา : พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562, พระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2564

ประเภทที่ 3 ที่ดินใช้ประโยชน์อื่นๆ

ที่ดินใช้ประโยชน์อื่นๆ เช่น ที่ดินที่ใช้ในเชิงพาณิชย์ จะมีอัตราภาษีดังนี้



ที่ดินใช้ประโยชน์อื่นๆ



เช่น ใช้เชิงพาณิชย์

มูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี	เสียภาษีล้านละ
0 - 50 ลบ.	0.30%	3,000 บาท
> 50 - 200 ลบ.	0.40%	4,000 บาท
> 200 - 1,000 ลบ.	0.50%	5,000 บาท
> 1,000 - 5,000 ลบ.	0.60%	6,000 บาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.70%	7,000 บาท

ที่มา : พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562, พระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2564

ประเภทที่ 4 ที่ดินว่างเปล่า

ที่ดินว่างเปล่า หรือที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ จะมีอัตราภาษีดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี	เสียภาษีล้านละ
0 - 50 ลบ.	0.30%	3,000 บาท
> 50 - 200 ลบ.	0.40%	4,000 บาท
> 200 - 1,000 ลบ.	0.50%	5,000 บาท
> 1,000 - 5,000 ลบ.	0.60%	6,000 บาท
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.70%	7,000 บาท

ที่มา : พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562, พระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2564

และหากเจ้าของไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินว่างเปล่านั้นติดต่อกันเป็นระยะเวลา 3 ปี จะถูกเรียกเก็บภาษีในปีที่ 4 เพิ่มขึ้นจากอัตราเดิม 0.30% และเพิ่มขึ้นอีก 0.30% ทุกๆ 3 ปี หากยังไม่มีการใช้ประโยชน์ โดยอัตราภาษีสูงสุดไม่เกิน 3%

