

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คืออะไร?

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ ภาษีประจำปีที่เรียกเก็บจากเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินที่ถือครอง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้นๆ ภาษีประเภทนี้ ถูกกำหนดขึ้นตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้รัฐบาลท้องถิ่นสามารถจัดเก็บรายได้จากทรัพย์สินที่มีมูลค่าและนำไปใช้ในการพัฒนาสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ถนน น้ำประปา การเก็บขยะ และการดูแลสุขภาพ แตกต่างจากภาษีโรงเรือนเดิมที่เคยใช้ก่อนหน้า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันมีโครงสร้างอัตราภาษีที่เป็นขั้นบันไดซึ่งคำนวณตามมูลค่าทรัพย์สินและประเภทการใช้งานเช่น ที่อยู่อาศัย เกษตรกรรม หรือที่ดินว่างเปล่า ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและสอดคล้อง กับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินแต่ละประเภท

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2569

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2569 ถูกกำหนดแบบขั้นบันได (Stepped Rate) โดยแยกตามลักษณะการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน และประเภทของเจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางประเภทจะได้รับการยกเว้นภาษีในวงเงินที่กำหนด เช่น บ้านหลังแรก หรือที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา

1.ที่อยู่อาศัย (Residential)

บ้านหลังแรก (เจ้าของมีทะเบียนบ้าน) ยกเว้นภาษี: มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท

มูลค่าที่เกินคิดอัตราภาษีตามขั้นบันได:

50 – 75 ล้านบาท : 0.03%

75 – 100 ล้านบาท : 0.05%

เกิน 100 ล้านบาท : 0.10%

เจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง เช่น คอนโด (ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)

ยกเว้นภาษี: มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท

ส่วนเกิน คิดตามอัตราเดียวกับบ้านหลังแรก

บ้านหลังที่สองขึ้นไป หรือบ้านไม่มีทะเบียนบ้าน

0 – 50 ล้านบาท : 0.02%

50 – 75 ล้านบาท : 0.03%

75 – 100 ล้านบาท : 0.05%

เกิน 100 ล้านบาท : 0.10%

2.เกษตรกรรม (Agricultural Use)

บุคคลธรรมดา

ยกเว้นภาษี: มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท มูลค่าที่เกิน:

50 – 125 ล้านบาท : 0.01%

125 – 150 ล้านบาท : 0.03%

150 – 550 ล้านบาท : 0.05%

550 – 1,050 ล้านบาท : 0.07%

เกิน 1,050 ล้านบาท : 0.10%

นิติบุคคล

ไม่มีสิทธิ์ยกเว้น

ใช้อัตราเริ่มต้นที่ 0.01% ตามช่วงมูลค่าเดียวกับบุคคลธรรมดา

3.พาณิชย์กรรม / อุตสาหกรรม (Commercial / Industrial)

รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ เช่น อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า อาคารให้เช่า

0 – 50 ล้านบาท : 0.30%

50 – 200 ล้านบาท : 0.40%

200 – 1,000 ล้านบาท : 0.50%

1,000 – 5,000 ล้านบาท : 0.60%

เกิน 5,000 ล้านบาท : 0.70%

4.ที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ใช้งาน (Vacant / Unused Land)

ใช้อัตราเดียวกับพาณิชย์กรรมตามมูลค่า หากปล่อยทิ้งร้างเกิน 3 ปี อัตราจะเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี โดยอัตราสูงสุดไม่เกิน 3%

หมายเหตุ: อัตราข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามประกาศของกระทรวงการคลัง และควรตรวจสอบเพิ่มเติมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของตน

ใครเป็นผู้เสียภาษี ?

“เจ้าของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคมของทุกปี มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

ตามกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ผู้ที่ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าจะส่วนบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล มีหน้าที่เสียภาษี โดยอ้างอิงจากสถานะการครอบครองในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น ๆ

กรณีทั่วไปของผู้เสียภาษี ได้แก่:

- **เจ้าบ้าน** - ผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านหรือที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของตนเอง หรือให้ผู้อื่นเช่า
- **เกษตรกร** - ผู้ที่ใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม เช่น ทำนา ทำสวน หรือเลี้ยงสัตว์
- **เจ้าของอาคารพาณิชย์** - ผู้ที่เป็นเจ้าของตึกแถว อาคารสำนักงาน หรือตึกให้เช่า
- **ชาวต่างชาติ** - ชาวต่างชาติที่ถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคาร หรือถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับคนไทยในทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ผู้เสียภาษีจะได้รับหนังสือประเมินภาษี (แบบ ภ.ด.ส.06) จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปีและต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายน หากต้องการตรวจสอบสถานะหรือดูรายละเอียดการประเมินภาษีของตนเองสามารถเข้าใช้งานผ่าน เว็บไซต์ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (dla.go.th)

หากเลี้ยงการจ่ายภาษีที่ดิน จะเป็นอย่างไร

การไม่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด อาจส่งผลให้ต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งในรูปแบบของเบี้ยปรับ ดอกเบี้ย และการดำเนินคดีบังคับตามกฎหมาย “เบี้ยปรับสูงสุดอาจเพิ่มถึง 40% ของยอดภาษี และอาจนำไปสู่การยึดทรัพย์หากไม่ชำระภายในระยะเวลาที่กำหนด”

ขั้นตอนและบทลงโทษหากไม่จ่ายภาษี

- หนังสือแจ้งประเมิน (แบบ ภ.ด.ส.06) - ส่งภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี
- กำหนดชำระภาษี - ภายในเดือนเมษายน (90 วันหลังได้รับหนังสือ)
- หากเลยกำหนด
 - เบี้ยปรับ 10–40% ขึ้นกับระยะเวลาที่ล่าช้า
 - ดอกเบี้ย 1% ต่อเดือน (คำนวณรายเดือน)
 - ขั้นตอนบังคับคดี เช่น อัยคทรัพย์ หรือยึดทรัพย์สิน

ตัวอย่างกรณีจริง: หากคุณได้รับแบบประเมินและมียอดภาษีที่ต้องจ่ายจำนวน 50,000 บาท แต่ไม่ชำระภายในระยะเวลา 3 เดือน:

- เบี้ยปรับ (30%) = 15,000 บาท
- ดอกเบี้ย (1% x 3 เดือน = 1,500 บาท)
- รวมยอดที่ต้องจ่าย = 66,500 บาท

เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหา ควรตรวจสอบการประเมินภาษีและชำระให้ตรงเวลา หากต้องการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับขั้นตอนการชำระภาษี ติดต่อหน่วยงานท้องถิ่น

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สูตรคำนวณภาษี: ภาษีที่ต้องชำระ = (มูลค่าทรัพย์สิน + มูลค่ายกเว้น) x อัตราภาษี

ตัวอย่างการคำนวณภาษี

ที่อยู่อาศัย (Residential)

บ้านพักอาศัยหลังแรก (เจ้าของบ้านจดทะเบียนบ้านอยู่ที่ทรัพย์สินนั้น)

มูลค่าทรัพย์สิน: 3,000,000 บาท

ยกเว้นภาษี: 50,000,000 บาท

ภาษีที่ต้องชำระ: 0 บาท (ได้รับการยกเว้นทั้งหมด)

บ้านที่ไม่ได้จดทะเบียนบ้าน (บ้านหลังที่สอง)

มูลค่า: 10,000,000 บาท

อัตราภาษี: 0.02%

ภาษีที่ต้องชำระ = $10,000,000 \times 0.02\% = 2,000$ บาท

อาคารพาณิชย์ (เชิงพาณิชย์)

มูลค่า: 50,000,000 บาท

อัตราภาษี: 0.30%

ภาษีที่ต้องชำระ = $50,000,000 \times 0.30\% = 150,000$ บาท

ที่ดินว่างเปล่า

มูลค่า: 20,000,000 บาท

อัตราภาษีเริ่มต้น: 0.30%

หากว่างเปล่าต่อเนื่อง 3 ปี อัตราภาษีเพิ่มอีก 0.3%

ภาษีที่ต้องชำระปีแรก = $20,000,000 \times 0.30\% = 60,000$ บาท

สรุป: ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2569 ต้องรู้!

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถือเป็นภาระภาษีสำคัญที่เจ้าของทรัพย์สินทุกคนควรเตรียมตัวล่วงหน้า บทความนี้ได้สรุปสาระสำคัญที่คุณควรรู้ในปี 2569 ดังนี้:

- อัตราภาษีใหม่ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย เกษตรกรรม พาณิชยกรรม และที่ดินว่างเปล่า
- บ้านหลังแรกและที่ดินเกษตรของบุคคลธรรมดา มีสิทธิ ยกเว้นภาษี
- หากไม่ชำระตามกำหนด อาจต้องเสียเบี้ยปรับและดอกเบี้ยเพิ่มสูงสุดถึง 40%
- สามารถตรวจสอบและคำนวณภาษีด้วยตนเอง หรือผ่านเว็บไซต์ของภาครัฐ