



## องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะเปาะ

### ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2565 บ้านไหนต้องจ่ายเท่าไร มีวิธีคำนวณอย่างไร ใครมีบ้าน คอนโด ที่ดิน ลองมาศึกษาข้อมูลภาษีที่ดินล่าสุดกันเลย

เพราะการแพร่ระบาดของโควิด 19 ส่งผลกระทบต่อรายได้ของคนจำนวนมาก คณะรัฐมนตรีจึงเห็นชอบให้คงอัตรา ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2565-2566 ไว้ในอัตราเดียวกับที่ใช้ในปี 2563-2564 เพื่อให้ผู้เสียภาษีที่ดินมีระยะเวลาปรับตัว เท่ากับว่าเรา仍将เสียภาษีที่ดินในอัตราเดิมไปอีก 2 ปี

**แล้วบ้าน คอนโด ที่นา หรือที่ดินของเรา เข้าข่ายต้องเสียภาษีที่ดิน 2565 ด้วยหรือไม่ มีวิธีการคำนวณอย่างไร ต้องไปจ่ายภาษีที่ไหน วันนี้กระปุกดอทคอมจะมาสรุปให้เข้าใจ**

#### ใครต้องเสียภาษีที่ดิน

- เจ้าของที่ดิน/เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง/เจ้าของห้องชุด (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน เพราะหากเจ้าบ้านไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น เจ้าบ้านก็ไม่ใช่ว่าต้องเสียภาษี)
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน ทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ เช่น ผู้เช่าที่ราชพัสดุอยู่ แม้ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินนั้น ๆ แต่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายฉบับนี้
- เป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นอยู่ในวันที่ **1 มกราคม ของปีภาษีนั้น** เช่น
  - ซื้อบ้านวันที่ 30 ธันวาคม 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินในปี 2565 เพราะถือได้ว่าได้ครอบครองภายในวันที่ 1 มกราคม 2565

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2565

## 1. ที่ดินเกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด 0.15%

คำว่าที่ดินเกษตรกรรม ไม่ใช่ว่าปลูกแค่ต้นไม้ 4-5 ต้น แต่ต้องปลูกต้นไม้ตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนดด้วย เช่น ปลูกกล้วยต้องไม่ต่ำกว่า 200 ต้น/ไร่ ปลูกทุเรียน, เงาะ, มะม่วง, มะพร้าว, ลิ้นจี่, ลำไย ต้องไม่ต่ำกว่า 20 ต้น/ไร่ ถ้าปลูกน้อยกว่าที่กำหนดไว้ไม่ถือว่าเป็นที่ดินเพื่อการเกษตร

กรณีเลี้ยงปศุสัตว์ หรือเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจ ก็จะมีกำหนดอัตราขั้นต่ำ เช่น เลี้ยงโคหรือกระบือ ในคอกขนาด 7 ตารางเมตร/ตัว และใช้ที่ดิน 1 ตัว ต่อ 5 ไร่, เลี้ยงเป็ดและไก่ 4 ตารางเมตร/ตัว เป็นต้น

อ่านหลักเกณฑ์และรายละเอียดของการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรได้ [ที่นี่](#)

### อัตราภาษีที่ดินเกษตรกรรมปี 2565

- เจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา : ในปี 2565 ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน เนื่องจากกฎหมายยกเว้นให้ในปี 2563-2565 ส่วนปี 2566 เป็นต้นไป จะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เท่ากับว่าหากเรา (บุคคลธรรมดา) มีที่ดินทำการเกษตรที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ก็จะได้รับยกเว้นไปโดยปริยาย ไม่ต้องเสียภาษีเลยสักปี
- เจ้าของที่ดินเป็นนิติบุคคล : ในปี 2565 เสียภาษีที่ดินตามอัตราปกติ คือ

| อัตราภาษีที่ดินเกษตรกรรม ปี 2565<br>(กรณีเจ้าของเป็นนิติบุคคล) |                             |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| มูลค่าทรัพย์สิน                                                | อัตราภาษี                   |
| 0-75 ล้านบาท                                                   | 0.01%<br>(ล้านละ 100 บาท)   |
| มากกว่า 75-100 ล้านบาท                                         | 0.03%<br>(ล้านละ 300 บาท)   |
| มากกว่า 100-500 ล้านบาท                                        | 0.05%<br>(ล้านละ 500 บาท)   |
| มากกว่า 500-1,000 ล้านบาท                                      | 0.07%<br>(ล้านละ 700 บาท)   |
| มากกว่า 1,000 ล้านบาทขึ้นไป                                    | 0.10%<br>(ล้านละ 1,000 บาท) |

## ตัวอย่าง

- นาย A เป็นเจ้าของที่ดิน มีมูลค่า 10 ล้านบาท จะไม่ต้องเสียภาษีที่ดินในปี 2565 เพราะได้รับการยกเว้น
- บริษัทแห่งหนึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเกษตรกรรม มูลค่า 50 ล้านบาท จะต้องเสียภาษีที่ดินอัตรา 0.01% คือ 5,000 บาท

## 2. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด 0.3%

คำว่า "ที่พักอาศัย" ตามกฎหมายฉบับนี้ หมายถึงกรณีดังต่อไปนี้

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเอง ให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย
- ครอบคลุมถึงช่วงเวลาระหว่างการก่อสร้าง หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยด้วย เช่น บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการตกแต่ง เป็นต้น
- บ้านเช่า หอพัก อพาร์ทเมนต์ หรือคอนโดที่ปล่อยเช่ารายเดือน (แต่ถ้าเป็นบ้านหรือห้องพักให้เช่าเป็นรายวัน จะจัดอยู่ในหมวดใช้ประโยชน์เพื่อการอื่น ๆ ซึ่งเสียภาษีแพงกว่า)
- โฮมสเตย์ ซึ่งเป็นสถานที่พักชั่วคราวที่เจ้าของดัดแปลงเป็นห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง มีผู้พักรวมกันไม่เกิน 20 คน จัดบริการสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร และเป็นการพักรวมกับเจ้าของในราคาเดียวกัน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม

โดยการจัดเก็บภาษีที่อยู่อาศัยจะแบ่งเป็น 3 กรณี คือ

### 2.1 บ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังหลัก คือ เป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมกับมีชื่อในทะเบียนบ้าน ถ้าสิ่งปลูกสร้างนี้มีราคาไม่ถึง 50 ล้านบาท จะได้รับการยกเว้นภาษี 2565 แต่ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท ให้เสียภาษีตามอัตราปกติ

# อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2565

## บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

### ตัวอย่าง

- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 3 ล้านบาท : ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน
- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 10 ล้านบาท : ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน
- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 50 ล้านบาท : ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน
- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 60 ล้านบาท : ทรัพย์สินส่วน 50 ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนที่เหลืออีก 10 ล้านบาท นำมาคำนวณภาษี 0.03% เท่ากับต้องเสียภาษี 3,000 บาท
- มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 100 ล้านบาท : ทรัพย์สินส่วน 50 ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี ส่วน 25 ล้านบาทต่อมา นำมาคำนวณภาษี 0.03% เท่ากับ 7,500 บาท และส่วน 25 ล้านบาทสุดท้าย คิดอัตรา 0.05% เท่ากับ 12,500 รวมเสียภาษี 20,000 บาท

### 2.2 บ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

ประเภทที่สองก็คือ เป็นบ้านหลังหลัก และยังมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม 2565 แต่เราเป็นเจ้าของเฉพาะตัวสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน เช่น คนที่สร้างบ้านอยู่บนที่ดินเช่า ในปี 2565 จะได้รับการยกเว้นภาษี 10 ล้านบาทแรก ส่วนที่เกินจะต้องเสียภาษีที่ดิน ดังนี้

# อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2565

**บ้านหลังหลัก มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน**

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

## ตัวอย่าง

- มีบ้านหรือคอนโดมิเนียม มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน : ไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า 30 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน : 10 ล้านบาทแรก ได้รับการยกเว้นภาษี ส่วนที่เหลือ 20 ล้านบาท จะนำมาคิดภาษีที่ 0.02% เท่ากับต้องเสียภาษี 4,000 บาท

2.3 บ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป หรือบ้านที่ไม่มีชื่อเราอยู่ในทะเบียนบ้าน

สำหรับคนที่มีบ้านหลายหลัง คือตั้งแต่บ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไป จะต้องเสียภาษีทั้งหมด ไม่ว่าบ้านหลังนั้นจะมีราคาเท่าไรก็ตาม โดยคิดในอัตรา 0.02-0.10%

# อัตราภาษีที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2565

## บ้านหลังอื่น ๆ (หลังที่ 2 เป็นต้นไป)

| มูลค่าทรัพย์สิน           | อัตราภาษี                   |
|---------------------------|-----------------------------|
| ไม่เกิน 50 ล้านบาท        | 0.02%<br>(ล้านละ 200 บาท)   |
| มากกว่า 50-75 ล้านบาท     | 0.03%<br>(ล้านละ 300 บาท)   |
| มากกว่า 75-100 ล้านบาท    | 0.05%<br>(ล้านละ 500 บาท)   |
| มากกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป | 0.10%<br>(ล้านละ 1,000 บาท) |

### ตัวอย่าง

- มีบ้านหลังที่ 2 มูลค่า 3 ล้านบาท : เสียภาษี 0.02% คือ 600 บาท
- มีบ้านหลังที่ 3 มูลค่า 60 ล้านบาท : ส่วน 50 ล้านบาทแรก เสียภาษี 0.02% คือ 10,000 บาท ที่เหลืออีก 10 ล้านบาท เสียภาษี 0.03% เท่ากับ 3,000 บาท รวมแล้วต้องเสียภาษี 13,000 บาท
- มีบ้านหลังที่ 5 มูลค่า 100 ล้านบาท : ส่วน 50 ล้านบาทแรก เสียภาษี 0.02% คือ 10,000 บาท ส่วน 25 ล้านบาทถัดมา เสียภาษี 0.03% คือ 7,500 บาท และที่เหลืออีก 25 ล้านบาท คิดอัตรา 0.05% คือ 12,500 บาท รวมเสียภาษีทั้งหมด 30,000 บาท

หมายเหตุ : กรณีเป็นทรัพย์สินที่ได้รับมรดก ลดภาษีอีก 50%

หมายถึง เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาได้รับมรดกเป็นบ้านพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วย หากจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนวันที่ 13 มีนาคม 2562 จะได้ลดภาษีที่ดิน 50% ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

เช่น B ได้รับมรดกที่ดินพร้อมบ้าน มูลค่า 60 ล้านบาท โดยมีชื่ออยู่ในบ้านหลังนี้ จะได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินอีก 10 ล้านบาท จะเสียภาษี 0.03% คิดเป็น 3,000 บาท แต่ B ได้รับบ้านหลังนี้มาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2562 จึงได้ลดภาษี 50% จึงจ่ายภาษีแค่ 1,500 บาท

3. ที่ดินใช้ประโยชน์อื่น นอกจากเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เพดานภาษีสูงสุด 1.2%

การเก็บภาษีในประเภทนี้จะหมายถึง ที่ดินอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรและการอยู่อาศัย เช่น เป็นที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์ อย่างโรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน หอพักรายวัน บ้านเช่า รายวัน โดยต้องเสียภาษีตามอัตราต่อไปนี้

| <b>อัตรากาชีที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์อื่น ปี 2565</b><br><b>(นอกจากเกษตรกรรม-ที่อยู่อาศัย)</b> |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| มูลค่าทรัพย์สิน                                                                             | อัตรากาชี                  |
| ไม่เกิน 50 ล้านบาท                                                                          | 0.3%<br>(ล้านละ 3,000 บาท) |
| มากกว่า 50-200 ล้านบาท                                                                      | 0.4%<br>(ล้านละ 4,000 บาท) |
| มากกว่า 200-1,000 ล้านบาท                                                                   | 0.5%<br>(ล้านละ 5,000 บาท) |
| มากกว่า 1,000-5,000 ล้านบาท                                                                 | 0.6%<br>(ล้านละ 6,000 บาท) |
| มากกว่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไป                                                                 | 0.7%<br>(ล้านละ 7,000 บาท) |

#### ตัวอย่าง

- เป็นเจ้าของร้านค้า มูลค่า 5 ล้านบาท : เสียภาษี 0.3% หรือ 15,000 บาท
- มีร้านอาหาร มูลค่า 20 ล้านบาท : เสียภาษี 0.3% หรือ 60,000 บาท

#### 4. ที่รกร้างว่างเปล่า เพดานสูงสุด 3%

หากปล่อยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นทิ้งไว้เฉย ๆ ไม่ได้ใช้ทำเกษตรกรรม ไม่ได้พักอาศัยหรือใช้ประกอบกิจการใด ๆ จะถูกจัดเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่งเป็นกลุ่มที่เสียภาษีแพงที่สุด คือ

## อัตราภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่า ปี 2565

| มูลค่าทรัพย์สิน                                                                   | อัตราภาษี                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| ไม่เกิน 50 ล้านบาท                                                                | 0.3%<br>(ล้านละ 3,000 บาท) |
| มากกว่า 50-200 ล้านบาท                                                            | 0.4%<br>(ล้านละ 4,000 บาท) |
| มากกว่า 200-1,000 ล้านบาท                                                         | 0.5%<br>(ล้านละ 5,000 บาท) |
| มากกว่า 1,000-5,000 ล้านบาท                                                       | 0.6%<br>(ล้านละ 6,000 บาท) |
| มากกว่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไป                                                       | 0.7%<br>(ล้านละ 7,000 บาท) |
| เก็บภาษีเพิ่มอีก 0.3% ทุก 3 ปีที่ปล่อยรกร้าง แต่อัตราภาษีรวมทั้งหมดต้องไม่เกิน 3% |                            |

แม้ว่าที่ดินรกร้างจะเสียภาษีเท่ากับที่ดินใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ แต่หากเจ้าของที่ดินปล่อยรกร้างไว้นานติดต่อกัน 3 ปี เมื่อไปเสียภาษีในปีที่ 4 จะถูกเก็บเพิ่มอีก 0.3% และจะเพิ่มอัตราภาษีอีก 0.3% ในทุกๆ 3 ปีที่ปล่อยที่ดินทิ้งไว้โดยไม่นำมาทำประโยชน์อะไร แต่โดยรวมทั้งหมดแล้วจะเก็บภาษีได้ไม่เกิน 3% ซึ่งเป็นเพดานสูงสุด

### ตัวอย่าง

- มีที่ดินรกร้าง มูลค่า 10 ล้านบาท : เสียภาษี 0.3% หรือ 30,000 บาท
- มีที่ดินรกร้าง มูลค่า 60 ล้านบาท : ส่วน 50 ล้านบาทแรก เสียภาษี 0.3% หรือ 150,000 บาท ที่เหลืออีก 10 ล้านบาท เสียภาษี 0.4% คือ 40,000 บาท รวมทั้งหมดต้องจ่าย 190,000 บาท

### ภาษีที่ดิน คำนวณอย่างไร

การตีมูลค่าของบ้านจะต้องแยกเป็นมูลค่าของที่ดิน และมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง จากนั้นจึงนำผลลัพธ์มารวมกัน คือ

#### 1. ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

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

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

## 2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**ภาษีที่ต้องจ่าย = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี**

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

## 3. หองชุด

**ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าหองชุด x อัตราภาษี**

โดยมูลค่าหองชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์หองชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่หองชุด (ตร.ม.)

| 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     |

[ภาพจาก กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น](#)

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

## ถ้าใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท คิดภาษีอย่างไร

หากเรามีที่ดินของตนเอง และใช้ที่ดินนั้นเป็นทั้งบ้านพัก ทำการเกษตร และปล่อยเช่าไปด้วย จะต้องแบ่งการเสียภาษีที่ดินออกเป็น 3 ประเภท คือ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ โดยแบ่งพื้นที่การคำนวณภาษีตามการใช้งาน

ตัวอย่างเช่น บ้านขนาด 50 ตารางวา 2 ชั้น ชั้นแรกเป็นร้านขายของ ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย ให้แยกกันคำนวณตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดย

- ชั้นแรกที่เป็นร้านขายของ : คำนวณตามอัตราภาษีที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม
- ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย : คำนวณตามอัตราภาษีที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย



ภาพจาก สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

## ภาษีที่ดินจ่ายเมื่อไร ?

ตามกฎหมายได้กำหนดระยะเวลาเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- **ประกาศราคาประเมินที่ดิน** : องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น/สำนักงานเขต ออกหนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน/บ้าน ให้ผู้เสียภาษีทราบภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565
- **แจ้งการประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบ** : ภายในเดือนเมษายน 2565 เมื่อได้รับหนังสือแจ้งให้ตรวจสอบอัตราภาษี ประเภทของภาษีที่จัดเก็บให้เรียบร้อย กรณีที่พบว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง เช่น ประเมินบ้านซึ่งเป็นที่พักอาศัย เป็นการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ ซึ่งจะทำให้เสียภาษีมากขึ้น หรือมีข้อมูลผิดพลาดตรงไหน เราสามารถใช้สิทธิ์คัดค้านการประเมินภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ กดส. 6
- **ชำระภาษี** : ภายในเดือนมิถุนายน 2565 แต่หากต้องจ่ายภาษีเป็นจำนวนเกิน 3,000 บาท เราสามารถใช้สิทธิ์ขอผ่อนชำระภาษีได้ 3 งวดเท่า ๆ กัน โดยไม่เสียดอกเบี้ย คือต้องจ่ายงวดที่ 1 ภายในเดือนมิถุนายน งวดที่ 2 เดือนกรกฎาคม และงวดที่ 3 เดือนสิงหาคม
- **อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่มีภาษีค้างชำระ** : ภายในเดือนกรกฎาคม 2565

### วิธีคัดค้านการประเมินภาษีที่ดิน

1. นำเอกสารไปยื่นที่หน่วยงานจัดเก็บภาษีที่ออกแบบแจ้งประเมิน และแสดงความจำนงขอคัดค้านการประเมิน เช่น หากอยู่ใน กทม. ก็ให้ไปติดต่อสำนักงานเขตที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่

2. กรอกคำร้องคัดค้านการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินฯ (กดส.10) พร้อมแนบหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ถ้าไม่คัดค้านการประเมินภายในกำหนดเวลา จะถือว่ายอมรับการประเมินของเจ้าพนักงาน และต้องเสียภาษีที่ดินตามประเภทของการใช้งานที่ระบุไว้ต่อไป

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จ่ายที่ไหน ?

สามารถชำระภาษีที่ดินได้ด้วยตัวเองที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของพื้นที่นั้น ๆ คือ

- **กรุงเทพฯ** : ชำระภาษีที่สำนักงานเขตในพื้นที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่
- **เมืองพัทยา** : ชำระภาษีที่ศาลาว่าการเมืองพัทยา

- **ต่างจังหวัด :** ชำระภาษีที่สำนักงานเทศบาล/ที่ทำการขององค์การบริหารส่วนตำบล/ที่ทำการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด รวมทั้งจุดบริการเคลื่อนที่ที่ อปท. กำหนด

### ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จ่ายออนไลน์ได้ไหม ?

บางคนไม่สะดวกเดินทางไปยังสำนักงานเขต หรือที่ทำการ อบต. ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ เพราะอยู่คนละจังหวัด หรืออยู่ไกล เดียวนี้เราสามารถชำระภาษีที่ดินผ่านช่องทางอื่น ๆ รวมทั้งระบบออนไลน์ได้แล้ว ดังนี้

- ชำระผ่านเคาน์เตอร์ของธนาคารกรุงไทยทั่วประเทศ
- ชำระผ่านเครื่อง ATM ธนาคารกรุงไทย
- ชำระผ่าน Mobile Banking และ Internet Banking ของธนาคารกรุงไทย
- ชำระผ่านไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เช่น ธนาณัติ ตัวแลกเงิน เช็ค

### จ่ายภาษีที่ดินล่าช้า เสียค่าปรับเท่าไร ?

**สำหรับคนที่จ่ายภาษีที่ดินเกินระยะเวลาที่กำหนดจะต้องเสียภาษีค้างชำระ รวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ดังนี้**

1. หากไม่มาชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้มาชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
2. หากมาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
3. หากมาชำระภาษีหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
4. หากไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน
5. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้ชำระภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้นั้น ให้คิดเงินเพิ่มลดลงเหลือร้อยละ 0.5 ต่อเดือน หรือเศษของเดือน
6. เบี้ยปรับอาจงดได้ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย โดยเราจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อของดเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ

**เจ้าของบ้าน เจ้าของที่ดิน คงพอคำนวณคร่าว ๆ ได้แล้วว่าจะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2565 เท่าไร ดังนั้นอย่าลืมหาแผนเรื่องภาษีให้เรียบร้อย และดำเนินการชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด**

