

การเมืองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



ฐานภาษี ผู้เสียภาษี
และผู้จัดเก็บภาษี



มูลค่าของ ที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง
(ราคาระเมื่อ
ทุนทรัพย์)

ฐานภาษี



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน
หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน
ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อบริโภค หรือจำเนายี่
หรือบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์
- การทำเกษตรกรรม
การพัฒนา
- ดูดซับสภาพปัจจัยทางเศรษฐกิจ
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



เกษตรกรรม



บ้านพักอาศัย

บ้านหลังหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/

เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน

เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์

+ ทะเบียนบ้าน

(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/

เจ้าของคนไดคุณหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังอื่นๆ

เจ้าของบ้านมีชื่อใน โฉนด

แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน



การแบ่งประเภทที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

ที่ที่ดินไว้ว่างเปล่า
หรือไม่ทำประโยชน์
ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น
มีกฎหมายห้าม
หรือพักรการเกษตร
เพื่อปรับปรุง
สภาพที่ดิน



อื่น ๆ



ที่ว่างเปล่า/
ไม่ทำประโยชน์

ตามควรแก่สภาพ

- พานิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงเรน
- อพาร์ทเม้นท์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ



อัตราภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม
อัตราเด tam
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	0.3%



บ้านพักอาศัย

อัตราเด tam
0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) บ้าน (บ้านหลังหลัก) บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.03
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1



อื่น ๆ

สำหรับ ที่รกร้างว่างเปล่า/

ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ห้ามประยุกต์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
(รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สภานthrop
- ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด
ที่ดินสาธารณะปูนหินบ้านจัดสรร
และนิคมอุตสาหกรรม

บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง

- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ.
ในการที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ.
ในการที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดा
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า
ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน
ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวรสัมภาระ



มาตรการดูแลผลกระทบ

ลดหย่อน

- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก
ก่อนที่ พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้
- กิจกรรมสาธารณะ เช่น โรงเรียน เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำ
โครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม
(3 ปี ตั้งแต่ปีที่ออกอนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)

ผ่อนปรน

ขยายปรับภาษี
ส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม

25% 50% และ 75%
ในช่วง 3 ปีแรก



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สปด.)
www.dla.go.th

Change
For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
www.fpo.go.th



แนวทํางานการจัดเก็บภาษี



หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์

การพิจารณา

- คุณตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/
เจ้าของคนเดียวหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อใน **โฉนด**
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

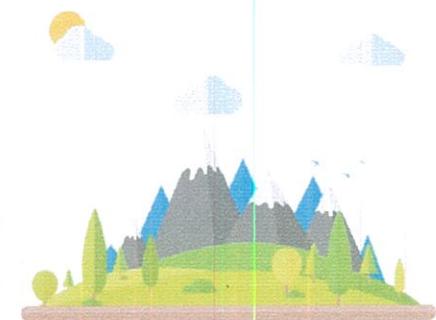
อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงเรียน
- อพาร์ทเม้นท์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

กรริจ่าว่างเปล่า[†]
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ที่ทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ[†]
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีภูมายห้าม
หรือพักรากการเกษตร
เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

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

บุคคลธรรมดा

ได้รับยกเว้น อปท. และ

ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การกำเปิด

(บุคคลธรรมดา)

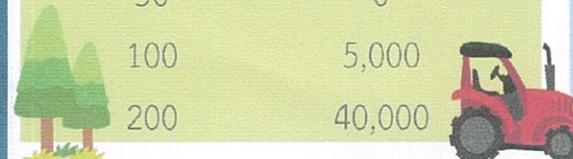


มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
--------------	--------------

50 0

100 5,000

200 40,000



บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก) . (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่นๆ
--------------	------------------------	--	---------------

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

การกำเปิด

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



การกำเปิด

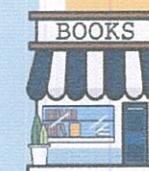
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
--------------	--------------

50 150,000

100 350,000

200 2,250,000

1,000 4,750,000



ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

