



ความรู้เกี่ยวกับ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2566

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2566 (Update ล่าสุด)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือที่เรียกกันย่อๆว่า ภาษีที่ดิน เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปี ตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (เช่น บ้าน อาคาร) ที่ครอบครอง โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ เทศบาล, องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.), กรุงเทพมหานคร, เมืองพัทยา เป็นหน่วยงานรับผิดชอบการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มบังคับใช้ตั้งแต่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มเก็บภาษีตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยอัตราภาษีจะคำนวณตามประเภทการใช้ประโยชน์ ตั้งแต่ปีละ 0.01% จนไปถึงปีละ 3% ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ปี 2566 กระทรวงมหาดไทยประกาศเลื่อนเก็บภาษีที่ดินออกไปอีก 2 เดือน

นอกจากนี้ ปี 2566 รัฐบาลยังประกาศลดภาษีที่ดินอีก 15% ด้วย

ผู้เสียภาษี

ผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ

- 1) เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- 2) ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ โดยจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือเป็นนิติบุคคลก็ได้

ทั้งนี้ การดูเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะดูจากโฉนดที่ดิน ไม่ได้ดูตามทะเบียนบ้าน

ถ้าใครเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปีไหน ก็ให้เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้นไป โดยผู้เสียภาษีจะได้รับจดหมายแจ้งการประเมินภาษีว่าจะต้องจ่ายค่าภาษีทั้งหมดเป็นจำนวนเท่าไร

ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ทุกคนจะต้องร่วมกันรับผิดชอบต่อค่าภาษีดังกล่าว โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ทุกคนจะได้รับจดหมายแจ้งการประเมินภาษีว่าต้องจ่ายค่าภาษีทั้งหมดเป็นเงินจำนวนเท่าไร ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเป็นคนละคนกัน ก็ให้เจ้าของที่ดินเสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าที่ดิน ส่วนเจ้าของสิ่งปลูกสร้างก็เสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี

โดยทั่วไป ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (เช่น โกดัง บ้าน อาคาร ที่คนสามารถอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้) จะต้องเสียภาษีโดยใช้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานคำนวณภาษี โดยแยกตามรายการดังนี้

- ที่ดิน – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- สิ่งปลูกสร้าง – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด (คอนโด) – ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นๆ ที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ สำนักงาน หรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ ของปีนั้น โดยจะแสดงไว้ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสถานที่อื่นที่ประชาชนเข้าถึงได้ รวมถึงแสดงผ่านเว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย โดยปกติแล้วราคาประเมินทุนทรัพย์จะเป็นราคาเดียวกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมที่ดิน

กรณีที่ดินไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์

ก็ให้ประเมินจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกันและมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน (กรณีเป็นที่ดินมีโฉนด หรือ น.ส. 3 ก.) หรือราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินรายเขตปกครองของกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ (กรณีเป็นที่ดินไม่มีโฉนด หรือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน) ทั้งนี้หากเป็นที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร บ่อที่เกิดจากการทำเหมือง และบ่อน้ำบาดาล ให้ใช้มูลค่า 25% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ให้ใช้มูลค่า 30% ของราคาประเมินทุนทรัพย์

ส่วนสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ ก็ให้ประเมินจากราคาทุนทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้างของบัญชีเทียบเคียง สิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แต่ถ้าเทียบเคียงไม่ได้จริงๆ (เป็นสิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษแตกต่างจากที่มีในบัญชีสิ่งปลูกสร้างฯ จนเทียบเคียงกันไม่ได้ เช่น โรงกลั่นน้ำมัน โรงไฟฟ้า สถานีรับส่งสัญญาณภาคพื้นดิน ฯลฯ) ก็จะแจ้งให้ผู้เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดลดราคาของสิ่งปลูกสร้างและจัดทำเป็นบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษต่อไป

อนึ่ง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะคิดภาษีเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ไม่คิดจากทรัพย์สินอื่นๆ

ยกตัวอย่าง ถ้าเป็นโรงงานก็นำเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาคำนวณภาษีโดยไม่รวมเครื่องจักรหรืออุปกรณ์ต่างๆ

นอกจากนี้ สิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่เสร็จและยังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จะไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี



วิธีคำนวณภาษี

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะใช้คำนวณแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละชั้น โดยใช้สูตรเบื้องต้น คือ

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น = มูลค่าของฐานภาษี

มูลค่าของฐานภาษี x อัตราภาษี = ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อนึ่ง กรณีที่ดินหลายแปลงมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี

การหักลบมูลค่าฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น การหักลบมูลค่าของฐานภาษีเป็นสิทธิประโยชน์เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น ซึ่งจะได้รับเฉพาะกรณีต่อไปนี้เท่านั้น

- **ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม** - ได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 50 ล้านบาท แต่ในกรณีที่มีหลายแปลงแต่อยู่ในเขตปกครองส่วนท้องถิ่นเดียวกันมากกว่า 1 แปลง ให้นำมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย 50 ล้านบาท โดยให้หักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแปลงที่มีมูลค่าสูงที่สุดก่อน แล้วหักมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่ารองลงมาตามลำดับ
- **ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย** - และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น ได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 50 ล้านบาท
- **บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย** - และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น ได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 10 ล้านบาท

วิธีเสียภาษี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีการประเมินภาษีโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ประเมินให้ และจะส่งประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของแต่ละปี และต้องชำระภาษีภายใน 30 เมษายนของปีนั้น ซึ่งค่าภาษีหากเป็นเงินตั้งแต่ 3,000 บาท สามารถของผ่อนชำระเป็น 3 งวดเท่าๆกันได้ เป็นเวลา 3 เดือน โดยตั้งของยื่นหนังสือขอผ่อนชำระภาษีต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก่อนชำระค่าภาษีงวดแรก

ในปี 2566 มีประกาศลดเลื่อนกำหนดการชำระภาษีออกไปถึง 30 มิถุนายน 2566

แบบประเมินภาษีจะประกอบด้วย

- รายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ราคาประเมินทุนทรัพย์
- อัตราภาษี
- จำนวนภาษีที่ต้องชำระ

สถานที่ชำระภาษี

- เทศบาล ชำระที่สำนักงานเทศบาล
- อบต. ชำระที่สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล
- กทม. ชำระที่สำนักงานเขต
- เมืองพัทยา ชำระที่ศาลว่าการเมืองพัทยา

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารท้องถิ่นอาจกำหนดให้ใช้สถานที่อื่นในเขตการปกครองท้องถิ่นนั้น เป็นสถานที่สำหรับชำระภาษีได้ตามเห็นสมควร

วันที่ชำระภาษีโดยปกติจะให้เอาตามวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงิน แต่ถ้าชำระโดยวิธีอื่น เช่น ชำระผ่านทางธนาคารให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีเป็นวันที่ชำระ

การขอคืนเงินค่าภาษี

ในกรณีที่ผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย ไม่ว่าจะด้วยความผิดพลาดของตนเอง หรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คุณมีสิทธิขอเงินคืนภาษีได้ภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ชำระภาษีโดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่น ถ้าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ประเมินผิดพลาด คุณมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยอัตรา 1% ต่อเดือน (เศษของเดือนของเงินปัดเป็น 1 เดือน) ของเงินภาษีที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้นนับตั้งแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับคืนเงินจนถึงวันที่คืนเงิน ทั้งนี้ กฎหมายกำหนดเพดานดอกเบี้ยไว้สูงสุดไม่เกินจำนวนเงินภาษีที่จะได้รับคืน



อัตราภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างกำหนดอัตราภาษีจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์และตัวผู้เสียภาษี ทั้งนี้ อัตราภาษีจะคำนวณแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละชั้น อนึ่งหากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ภาษีจะคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ในปี 2566 รัฐบาลยังประกาศลดภาษีที่ดินอีก 15% จากค่าภาษีที่คำนวณได้

1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

การใช้ประโยชน์ในการทำเกษตรกรรม ต้องเป็นการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายความรวมถึง การปลูกพืช การเลี้ยงปศุสัตว์ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การทำนาเกลือสมุทร การทำสวนป่า การเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจ การปลูกหม่อมเลี้ยงไหม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม และให้รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นด้วย และระยะเวลาในการประกอบเกษตรกรรมให้รวมถึงช่วงเวลาพักการเกษตรเพื่อฟื้นฟูสภาพที่ดิน หรือการพักที่ดินระหว่างฤดูกาลผลิต หรือการตัดวงจรโรคด้วย

ทั้งนี้ ถ้าเป็นบริษัทต้องขึ้นทะเบียนว่าทำเกษตรกรรมแล้ว ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาต้องขึ้นทะเบียนเป็นเกษตรกรรมแล้ว หรือเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อื่นที่เพาะปลูกพืชหรือเลี้ยงสัตว์น้ำตามจำนวนขั้นต่ำที่เป็นการใช้ประโยชน์ในการทำเกษตร

ก. บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

พ .ศ . 2563 - 2565

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – ไม่จำกัด	ยกเว้น

พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 50 ล้านบาท	ยกเว้น
>50 ล้านบาท – 125 ล้านบาท	0.01%

>125ล้านบาท – 150 ล้านบาท	0.03%
>150 ล้านบาท – 550 ล้านบาท	0.05%
>550 ล้านบาท – 1,050 ล้านบาท	0.07%
>1.050 ล้านบาท	0.10%

ข. กรณีอื่น

พ.ศ. 2563 – 2564

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 75 ล้านบาท	0.01%
>75 ล้านบาท – 100 ล้านบาท	0.03%
>100ล้านบาท – 500 ล้านบาท	0.05%
>500 ล้านบาท – 1,000 ล้านบาท	0.07%
>1,000 ล้านบาท	0.10%

พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 75 ล้านบาท	0.01%
>75 ล้านบาท – 100 ล้านบาท	0.03%
>100 ล้านบาท – 500 ล้านบาท	0.05%
>500 ล้านบาท – 1,000 ล้านบาท	0.07%
>1,000 ล้านบาท	0.10%

หลักเกณฑ์ขั้นต่ำที่เข้าลักษณะใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

- ปลุกพืช การประกอบการเกษตรที่เป็นการทำไร่ การปลูกผัก การปลูกผลไม้ยืนต้น การปลูกสวนป่า การปลูกป่าเศรษฐกิจแบบสวนเฉพาะ หรือการปลูกไม้ผลหรือไม้ยืนต้นแบบสวนผสมที่มีชนิดพืช ดังต่อไปนี้ จะต้องประกอบการเกษตรให้ได้อัตราขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้ในตารางนี้ จะถือว่าเป็นการทำประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ชนิดของพืช	อัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตร (ต่อไร่)
กล้วยหอม	200 ต้น
กล้วยไข่	200 ต้น
กล้วยน้ำว้า	200 ต้น
กระท้อนเปรี้ยว	25 ต้น
กระท้อนพันธุ์ทับทิม	25 ต้น
กระท้อนพันธุ์ปุยฝ้าย	25 ต้น
กาแฟ	170 ต้น
กาแฟพันธุ์โรบัสต้า	170 ต้น
กาแฟพันธุ์อาราบิก้า	533 ต้น
กานพลู	20 ต้น
กระวาน	100 ต้น
โกโก้	150-170 ต้น
ขนุน	25 ต้น
เงาะ	20 ต้น
จำปาตะ	25 ต้น
จันทร์เทศ	25 ต้น
ชมพู่	45 ต้น
ทุเรียน	20 ต้น
ท้อ	45 ต้น
น้อยหน่า	170 ต้น

นุ่น	25 ตัน
บัว	45 ตัน
ปาล์มน้ำมัน	22 ตัน
ฝรั่ง	45 ตัน
พุทรา	80 ตัน
แพสชันฟรุต (เสาวรส)	400 ตัน
พริกไทย	400 ตัน
พลู	100 ตัน
มะม่วง	20 ตัน
มะพร้าวแก่	20 ตัน
มะพร้าวอ่อน	20 ตัน
มะม่วงหิมพานต์	45 ตัน
มะละกอ (ยกร่อง)	100 ตัน
มะละกอ (ไม่ยกร่อง)	175 ตัน
มะนาว	50 ตัน
มะปราง	25 ตัน
มะขามเปรี้ยว	25 ตัน
มะขามหวาน	25 ตัน
มังคุด	16 ตัน
ยางพารา	80 ตัน
ลิ้นจี่	20 ตัน
ลำไย	20 ตัน
ละมุด	45 ตัน
กลางสาด	45 ตัน
ลองกอง	45 ตัน
ส้มโอ	45 ตัน

ส้มโอเกลี้ยง	45 ต้น
ส้มตรา	45 ต้น
ส้มเขียวหวาน	45 ต้น
ส้มจุก	45 ต้น
สตอเบอร์รี่	10,000 ต้น
สาละ	45 ต้น
สะตอ	25 ต้น
หน่อไม้ไผ่แดง	25 ต้น
หมาก (ยกฮ่อง)	100-170 ต้น
พืชกลุ่มให้เนื้อไม้	100 ต้น

- เลี้ยงสัตว์ การประกอบการเกษตรที่เป็นการเลี้ยงปศุสัตว์ และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรอื่นๆ ที่มีสัตว์ดังต่อไปนี้ ต้องประกอบการเกษตรให้ได้ตราให้ได้ตราขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้ในตารางนี้ จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ชนิดสัตว์	พื้นที่คอกหรือโรงเรือน	การใช้ที่ดิน
โค	ขนาด 7 ตารางเมตรต่อตัว	1 ตัวต่อ 5 ไร่
กระบือโตเต็มวัย	ขนาด 7 ตารางเมตรต่อตัว	1 ตัวต่อ 5 ไร่
แพะ - แกะโตเต็มวัย	ขนาด 2 ตารางเมตรต่อตัว	1 ตัวต่อ 1 ไร่
สุกรพ่อพันธุ์	คอกเดี่ยว ขนาด 7.5 ตารางเมตรต่อตัว	
สุกรแม่พันธุ์	คอกเดี่ยว ขนาด 1.5 ตารางเมตรต่อตัว	
สุกรอนุบาล	ขนาด 0.5 ตารางเมตรต่อตัว	
สุกรขุน	ขนาด 1.5 ตารางเมตรต่อตัว	
คอกคลอด	ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตรต่อตัว	
ชองอุ้มท้อง	ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า 2 ตารางเมตรต่อตัว	
สัตว์ปีกเลี้ยงปล่อย (เปิดและไก่)	4 ตารางเมตรต่อตัว(ตามมาตรฐานปศุสัตว์อินทรีย์)	
กวาง	2 ไร่ต่อตัว	

หมูป่า	5 ตารางเมตรต่อตัว (เลี้ยงในโรงเรือน) 0.25 ไร่ต่อตัว (เลี้ยงปล่อย)	
ผึ้ง		บริเวณที่มีพืชอาหาร เลี้ยงผึ้ง เช่น เกสร และน้ำหวานดอกไม้ที่ สมดุลกับจำนวนผึ้ง
จิ้งหรีด		บริเวณที่เพียงพอและ เหมาะสมกับขนาด และจำนวนบ่อ

หมายเหตุ : (1) กรณีที่ไม่ปรากฏชนิดสัตว์ตามบัญชีแนบท้ายให้ใช้อัตราขั้นต่ำของการเลี้ยงปศุสัตว์และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรอื่นๆ โดยเทียบเคียงจากชนิดสัตว์ที่ลักษณะใกล้เคียงที่สุด

(2) กรณีที่ไม่สามารถเทียบเคียงจากชนิดสัตว์ที่มีลักษณะใกล้เคียงตาม(1)ได้ให้พิจารณาตามลักษณะการเลี้ยงปศุสัตว์ และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรกรอื่นๆ ในแต่ละท้องถิ่น

- การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ กรณีการประกอบการเกษตรที่เป็นการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ให้ถือว่าใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม

1) พื้นที่บ่อดิน บ่อปูน กระชังบัก บ่อพลาสติก โรงเพาะฟัก หรือพื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำในลักษณะอื่นใด ที่ผู้ขุด ผู้สร้าง ผู้จัดทำ เจ้าของ หรือผู้ครอบครอง มีความมุ่งหมายโดยตรงที่ใช้ทำการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

2) ที่ดินที่เป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่มีกิจกรรมใช้ประกอบการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ เช่น บ่อพักน้ำ บ่อบำบัดน้ำ คลองส่งน้ำ คลองระบายน้ำ คูน้ำ คันดินขอบบ่อ ถนน และให้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นใด ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

2.ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ได้แก่ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเอง บ้านหลังที่ 2 ให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย ให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยแบบรายเดือน (เช่น บ้านเช่า อพาร์ทเมนท์ หอพัก คอนโด เป็นต้น) และโฮมสเตย์ ให้เสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัย นอกจากนี้สถานะที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมถึงช่วงเวลาระหว่างการก่อสร้าง หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยด้วย เช่น บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการตกแต่ง เป็นต้น

หมายเหตุ : ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยไม่รวมถึงโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขาย

ก. บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น (บ้านหลัก)

พ.ศ. 2563 – 2564

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 50 ล้านบาท	ยกเว้น
>50 ล้านบาท – 75 ล้านบาท	0.03%
>75 ล้านบาท – 100 ล้านบาท	0.05%
>100 ล้านบาท	0.10%

พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 50 ล้านบาท	ยกเว้น
>50 ล้านบาท – 75 ล้านบาท	0.03%
>75 ล้านบาท – 100 ล้านบาท	0.05%
>100 ล้านบาท	0.10%

ข. บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น (บ้านหลัก)

พ.ศ. 2563 – 2564

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 10 ล้านบาท	ยกเว้น
>10 ล้านบาท – 50 ล้านบาท	0.02%
>50 ล้านบาท – 75 ล้านบาท	0.03%
>75 ล้านบาท – 100 ล้านบาท	0.05%
>100 ล้านบาท	0.10%

พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 10 ล้านบาท	ยกเว้น
>10 ล้านบาท – 50 ล้านบาท	0.02%
>50 ล้านบาท – 75 ล้านบาท	0.03%
>75 ล้านบาท – 100 ล้านบาท	0.05%
>100 ล้านบาท	0.10%

ค. กรณีอื่นๆ เช่น บ้านหลังที่สอง (บ้านรอง)

พ.ศ. 2563 - 2564

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 50 ล้านบาท	0.02%
>50 ล้านบาท – 75 ล้านบาท	0.03%
>75 ล้านบาท – 100 ล้านบาท	0.05%
>100 ล้านบาท	0.10%

พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 50 ล้านบาท	0.02%
>50 ล้านบาท – 75 ล้านบาท	0.03%
>75 ล้านบาท – 100 ล้านบาท	0.05%
>100 ล้านบาท	0.10%

3. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ เช่น ใช้เชิงพาณิชย์

พ.ศ. 2563 – 2564

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 50 ล้านบาท	0.30%
>50 ล้านบาท – 200 ล้านบาท	0.40%
>200 ล้านบาท – 1,000 ล้านบาท	0.50%
>1,000 ล้านบาท – 5,000 ล้านบาท	0.60%
>5,000 ล้านบาท	0.70%

พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 50 ล้านบาท	0.30%
>50 ล้านบาท – 200 ล้านบาท	0.40%
>200 ล้านบาท – 1,000 ล้านบาท	0.50%
>1,000 ล้านบาท – 5,000 ล้านบาท	0.60%
>5,000 ล้านบาท	0.70%

4. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

ที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ต้องเสียภาษีที่ดิน คือ ที่ดินที่โดยสภาพแล้วสามารถทำประโยชน์ได้ แต่ไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา (เว้นแต่เกิดจากเหตุธรรมชาติหรือเหตุพ้นวิสัยจนไม่สามารถทำประโยชน์ได้) หรือที่ดินที่โดยสภาพทำประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมได้ แต่การทำประโยชน์ตลอดปีที่ผ่านมาไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดร่วมกัน สิ่งปลูกสร้างรกร้างว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ต้องเสียภาษีที่ดินฯ คือสิ่งปลูกสร้างที่โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้ แต่ถูกทิ้งร้างและไม่ใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างนั้นตลอดปีที่ผ่านมา หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างหรือปรับปรุงแล้ว และโดยสภาพสามารถทำประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัยหรือทำประโยชน์อื่นได้แต่ไม่ใช้ประโยชน์ตลอดปีที่ผ่านมา

พ.ศ. 2563 – 2564

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 50 ล้านบาท	0.30%
>50 ล้านบาท – 200 ล้านบาท	0.40%
>200 ล้านบาท – 1,000 ล้านบาท	0.50%
>1,000 ล้านบาท – 5,000 ล้านบาท	0.60%
>5,000 ล้านบาท	0.70%

พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0 – 50 ล้านบาท	0.30%
>50 ล้านบาท – 200 ล้านบาท	0.40%
>200 ล้านบาท – 1,000 ล้านบาท	0.50%
>1,000 ล้านบาท – 5,000 ล้านบาท	0.60%
>5,000 ล้านบาท	0.70%

อนึ่ง ถ้าทิ้งร้างว่างเปล่า 3 ปีติดต่อกัน อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้น 0.3% และจะขึ้นภาษีอีก 0.3% ในทุกๆ 3 ปี แต่กำหนดเพดานภาษีที่เสียรวมทั้งหมดสูงสุดไม่เกิน 3%

อย่างไรก็ดี ที่ดินที่อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อทำประโยชน์ หรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรอนสิทธิในการทำประโยชน์โดยกฎหมายหรือโดยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือครอบครองจะได้รับยกเว้นไม่ถือเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างรกร้างว่างเปล่า



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดิน

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- 1) ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือกิจการสาธารณะ ทั้งนี้โดยมิได้ใช้หาผลประโยชน์
- 2) ทรัพย์สินที่เป็นการกระทำขององค์กรสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญา หรือความตกลงอื่นใด
- 3) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักการถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกัน
- 4) ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย
- 5) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจ หรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นอยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใดหรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้เฉพาะที่มีได้หาผลประโยชน์
- 6) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับผลประโยชน์ตอบแทน
- 7) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสาธารณะกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศรายชื่อเป็นองค์กรสาธารณะแล้ว ทั้งนี้เฉพาะที่มีได้หาผลประโยชน์
- 8) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังลงประกาศกำหนด
- 9) ทรัพย์สินส่วนกลาง มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมของอาคารชุด (ส่วนกลางของคอนโด)
- 10) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- 11) ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- 12) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ได้แก่
 - ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ และทรัพย์สินของบุคคลซึ่งได้รับเงินปี พระบรมวงศานุวงศ์ตั้งแต่ ชั้นพระองค์เจ้าขึ้นไป
 - ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์

- ทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่าในสนามบินรอบบริเวณทางวิ่ง ทางขับ หรือลานจอดอากาศยาน ที่กันไว้ เพื่อความปลอดภัย
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทางรถไฟหรือทางรถไฟฟ้าซึ่งไปในกิจการของการรถไฟ หรือ การรถไฟฟ้าโดยตรง
- ทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการของการเคหะ แห่งชาติ
- ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพัตถ์ตามรัฐธรรมนูญว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อสำหรับใช้ในระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากอาคาร
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อ ที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว
- ที่ดินที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์
- ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย ตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาล ต่างประเทศ
- สิ่งปลูกสร้างของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ในโครงการศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 ซึ่งก่อสร้างโดยใช้ จากการระดมทุนด้วยวิธีการ แพลงสินทรัพย์เป็น หลักทรัพย์ เฉพาะส่วนที่
 1. กรมธนารักษ์เช่าเพื่อจัดให้เป็นที่ทำการของหน่วยงานของรัฐ
 2. หน่วยงานของรัฐซึ่งมีที่ทำการตาม 1. ใช้สำหรับการสาธารณูปโภค หรือใช้ประโยชน์ ร่วมกันในโครงการ



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับสิทธิลดภาษี

ลดภาษี 15% (เฉพาะปี 2566)

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทุกประเภทในปี 2566 ได้รับสิทธิลดภาษีลง 15% จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้ เพื่อลดภาระและบรรเทาผลกระทบต่อ ประชาชน และสนับสนุนให้เกิดการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ หรือสภาพแห่งท้องที่

ลดภาษี 50%

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปนี้จะได้รับสิทธิลดภาษีลง 50% จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้

- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ที่เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่บุคคลดังกล่าวได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองมาโดยทางมรดก และได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นแล้วก่อนวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2562

- 2) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงผลิตไฟฟ้า และโรงผลิตไฟฟ้า ทั้งนี้ให้รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับการผลิตไฟฟ้า

- 3) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเขื่อนและพื้นที่เกี่ยวเนื่องกับเขื่อนที่ใช้เพื่อการผลิตไฟฟ้า

ลดภาษี 90%

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อไปนี้จะได้รับสิทธิลดภาษีลง 90% จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้

- 1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่สถาบันการเงิน สถาบันการเงินเฉพาะกิจ สถาบันการเงินประชาชน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้รับมา เป็นเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของหน่วยงานดังกล่าว

- 2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย หรือการอุตสาหกรรม เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าว

- 3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุด (คอนโด) เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว

- 4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่รับอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าว

5) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้ดำเนินการเกี่ยวกับจัดสรรที่ดิน อาคารชุด หรือการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทยแล้ว และผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาตยังไม่ได้ขายเป็นเวลาไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2553

6) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของสถาบันอุดมศึกษาเอกชน เฉพาะที่ใช้เป็นที่ตั้งตามแผนผัง แสดงบริเวณและอาคารที่ระบุในรายการข้อกำหนดจัดตั้งสถาบันอุดมศึกษาเท่านั้น

7) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของโรงเรียนเอกชนในระบบ โรงเรียนเอกชนนอกระบบ ประเภทสอนศาสนาหรือประเภทศุนย์การศึกษาอิสลามประจำมัสยิด (ตาดีกา) หรือประเภทสถานศึกษา ปอเนาะ เฉพาะที่ใช้เป็นที่ตั้งตามแผนผังแสดงบริเวณและอาคารที่ระบุในรายการตราสารจัดตั้งโรงเรียนนั้น

8) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานที่ให้บริการแก่ประชาชน เป็นการทั่วไปเฉพาะเพื่อ

- การเล่นกีฬาตามชนิดที่สามารถขอจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมกีฬาได้
- สวนสัตว์ สวนสนุกที่มีเครื่องเล่นที่ได้รับอนุญาต
- ที่จอดรถของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย จัดให้สำหรับผู้โดยสารรถไฟฟ้า ที่ดินที่เป็น ลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสาร
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในสนามบินที่ใช้เป็นทางวิ่ง ทางขับ และลานจอดอากาศยานตามสำนักงาน การบินพลเรือนแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ตั้งของถนนหรือทางยกระดับที่เป็นทางพิเศษ หรือเป็นทางหลวง สัมปทาน



บทลงโทษ

เบี้ยปรับ

เบี้ยปรับ คือ ค่าปรับที่เกิดจากการชำระภาษีไม่ครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งแบ่งกรณีได้ดังนี้

- **ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด และได้รับหนังสือแจ้งเตือน** – เสียเบี้ยปรับ 40% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- **ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีตามเวลาที่แจ้งไว้ตามหนังสือแจ้งเตือน** – เสียเบี้ยปรับ 20% ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- **ไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน** – เสียเบี้ยปรับ 10% ของ จำนวนภาษีค้างชำระ

เงินเพิ่ม

เงินเพิ่ม คือ ดอกเบี้ยที่เกิดจากการชำระภาษีล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด โดยจะคิดในอัตรา 1% ต่อเดือน (เศษของเดือน ของเงินปัดเป็น 1 เดือน) ของเงินภาษีที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น โดยเริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่ชำระภาษี ทั้งนี้ กฎหมายกำหนดเพดานดอกเบี้ยสูงสุดไม่เกินจำนวนเงินภาษีที่จะชำระ (แต่ถ้าได้รับการขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และชำระภาษีภายในกำหนดนั้น อัตราเงินเพิ่มจะลดลงเหลือ 0.5% ต่อเดือน)

โทษทางอาญา

การแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือยาพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี อาจต้องรับโทษจำคุกสูงสุด 2 ปี ปรับสูงสุด 40,000 บาท และในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้กระทำความผิดอาจส่งผลให้กรรมการหรือผู้จัดการ หรือบุคคลที่รับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นต้องรับโทษทางอาญา เช่นเดียวกันด้วย

ข้อยกเว้น

หากเป็นกรณีชำระภาษิล่าช้ากว่าที่กฎหมายกำหนดเนื่องจากประชาชนไม่ได้รับใบประเมินเรียกเก็บภาษี หรือเนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาในการชำระภาษีออกไปเอง ผู้เสียภาษีไม่มีความผิดจึงไม่ต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม



การอุทธรณ์

ในกรณีที่ผู้เสียหายไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษี สามารถยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้ภายใน 30 วันนับแต่วัน ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี

- เทศบาล ยื่นต่อนายกเทศมนตรี
- อบต. ยื่นต่อนายกองค์การบริหารส่วนตำบล
- กทม. ยื่นต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา ยื่นต่อนายกเมืองพัทยา

เรื่องที่มีกเข้าใจผิดบ่อย

- หลายคนเข้าใจผิดว่ากรมสรรพากรทำหน้าที่เก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ความจริงแล้วหน่วยงานที่เก็บ คือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อย่าง เทศบาล, องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.), กรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา
- ถ้าเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (บ้าน คอนโด) หลายแห่ง หลายคนยังเข้าใจผิดว่าถ้าบ้านทุกหลังมูลค่าไม่เกิน 10- 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ความจริงแล้วสิทธิดังกล่าวจะยกเว้นให้เฉพาะต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักที่ตัวเองมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเท่านั้น (บ้านหลัก) ซึ่งโดยปกติจะมีอยู่ได้แต่แห่งเดียว ดังนั้น ที่อยู่อาศัยอื่นที่ไม่มีชื่อเราอยู่ในทะเบียนบ้าน (บ้านรอง) จะต้องเสียภาษีด้วยอย่างแน่นอน
- ทรัพย์สินกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกับสำหรับเจ้าของรวมของอาคารชุด (ส่วนกลางของคอนโด) ได้รับยกเว้นภาษี แต่ห้องที่อยู่อาศัยของเราไม่ใช่ทรัพย์สินกลางของคอนโด จึงไม่ได้รับยกเว้นภาษี
- การประเมินภาษีไม่ได้ดูราคาขายของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง แต่ดูที่มูลค่าตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการเป็นหลัก
- ในกรณีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม โดยปกติเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมทุกคนได้รับจดหมายแจ้งค่าภาษีที่ดินของที่แปลงเดียวกัน โฉนดใบเดียวกันและมีข้อความเหมือนกัน หลายคนจึงเข้าใจผิดว่าต่างคนต่างถูกประเมินภาษีเป็นการส่วนตัวและต่างคนต่างต้องจ่ายภาษีตามจำนวนที่ปรากฏตามจดหมายที่ได้รับทุกคน แต่ความจริงแล้วค่าภาษีนั่นเป็นเพียงการรวมที่เจ้าของทุกคนต้องรับผิดชอบร่วมกัน ดังนั้น สิ่งที่ต้องคือเจ้าของทุกคนต้องตกลงร่วมกันว่าค่าภาษีตามหนังสือที่ได้รับนั้นจะแบ่งกันจ่ายอย่างไรก็ได้ เช่น ที่ดินมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ทั้งหมด 4 คน ถ้าเจ้าของทั้ง 4 คนได้รับแจ้งค่าภาษี 2,000 บาท ไม่ได้แปลว่าทั้ง 4 คนต้องจ่ายค่าภาษีคนละ 2,000 บาท เพราะ ถูกต้องคือ ทั้ง 4 คนต้องรวมกันรับผิดชอบค่าภาษีที่ 2,000 บาท โดยจะแบ่งเท่าๆ กัน คนละ 500 บาท หรือวิธีอื่นก็ได้ แต่สุดท้ายต้องมอบหมายให้เจ้าของคนใดคนหนึ่งดำเนินการชำระก็เป็นอันเรียบร้อย

อ้างอิง

1. มาตรา 7 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 2
2. มาตรา 43 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
3. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประจำปี พ.ศ. 2566
4. พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2566
5. มาตรา 3 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
6. มาตรา 4 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
7. มาตรา 9 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
8. มาตรา 48 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
9. มาตรา 35 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
10. มาตรา 39 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2552
11. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์อัตราภาษีและรายละเอียดอื่นในการจัดเก็บภาษีที่คบและจิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
12. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562
13. มาตรา 42 วรรคแรก พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
14. มาตรา 42 วรรคสอง และมาตรา 94 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
15. มาตรา 40 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
16. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
17. มาตรา 41 วรรคแรก พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2532
18. มาตรา 41 วรรคสอง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2552

19. มาตรา 44 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
20. มาตรา 46 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
21. มาตรา 52 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวง การผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
22. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประจำปี พ.ศ. 2566
23. มาตรา 49 วรรคสอง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
24. มาตรา 49 วรรคท้าย พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
25. มาตรา 51 วรรคท้าย พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
26. มาตรา 54 วรรคแรกและวรรคสอง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562
27. มาตรา 54 วรรคสี่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
28. มาตรา 37 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 3 พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564
29. มาตรา 38 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท
30. พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2566
31. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
32. มาตรา 96 พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- 33 . มาตรา 3(1) พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564
34. มาตรา 40 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
35. มาตรา 94(1) พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
36. มาตรา 3(1) พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564

37. บัญชีแนบท้าย ก. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
38. บัญชีแนบท้าย ข. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
39. บัญชีแนบท้าย ค. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
40. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
41. มาตรา 94(2) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
42. มาตรา 41 วรรคแรก พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
43. มาตรา 3(2)(ก) พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564
44. มาตรา 41 วรรคแรก พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2552
45. มาตรา 94 (3) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
46. มาตรา 41 วรรคสอง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
47. มาตรา 3(2)(ข) พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
48. มาตรา 41 วรรคสอง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
49. มาตรา 94(4) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
50. มาตรา 3(2)(ค) พระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564
51. มาตรา 94(5) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
52. มาตรา 3(3) พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564
53. กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้หาประโยชน์ด้านควรแก่สภาพ พ.ศ. 2562
54. กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้หาประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. 2562
55. มาตรา 94(6) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
56. มาตรา 3(4) พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564

57. มาตรา 43 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
58. กฎกระทรวง กำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. 2562
59. มาตรา 8 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
60. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่องยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิ หรือองค์การ หรือ สถานสาธารณกุศล
61. กฎกระทรวง กำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
62. มาตรา 3 และมาตรา 4 พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2566
63. หมายเหตุท้ายพระราชกฤษฎีกา ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2566
64. มาตรา 3 พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2563
65. มาตรา 4 พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2563
66. มาตรา 68 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
67. มาตรา 69 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
68. มาตรา 68 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
69. มาตรา 70 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
70. มาตรา 88 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
71. มาตรา 89 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
72. มาตรา 73 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562