



THAI REAL ESTATE BUSINESS SCHOOL

Eng Thai

หน้าแรก SUBSCRIPTIONS หลักสูตร สื่อสิ่งพิมพ์ บทความ ติดต่อ



# พี่น้องสังหาฯ

เสวนาวิชาการครั้งที่ 219

## โดยไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง

สามารถร่วมฟังเสวนาฯ ได้ที่ มูลนิธิฯ หรือรับชมผ่านทาง **LIVE** สดได้ที่ FB (กลุ่มปิด) พี่น้องสังหาฯ โดยไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง

29 มิย 63 เวลา 13:00 น. เป็นต้นไป



ลงทะเบียน

แสดงประวัติการเข้าชมของสมาชิก | สอบถามรายละเอียดและสำรองที่นั่งได้ที่ [www.thaiappraisal.org](http://www.thaiappraisal.org) | 02-295-3171 | [info@thaiappraisal.org](mailto:info@thaiappraisal.org)

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คุณต้องรู้!

ดูทั้งหมด

Post: 27 กันยายน 2019  รับข้อมูลข่าวสารจากโรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย TREBS



### กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นกฎหมายใหม่ที่มาแทนกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ โดยกฎหมายฉบับใหม่มีจุดมุ่งหมายในการช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคมและเพิ่มการกระจายอำนาจไปสู่ท้องถิ่น เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จะเป็นผู้จัดเก็บภาษีโดยมีรัฐบาลเป็นผู้ดูแล ซึ่งหากมีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้จริง ก็จะเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับ อปท. เพื่อนำไปใช้พัฒนาท้องถิ่นในด้านสังคมอื่นๆ ต่อไป นอกจากนี้การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังสามารถลดการถือครองที่ดินเพื่อการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

### ภาษีที่มูอ่าตัย

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้ จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด จะเป็นของ อปท. เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินหรือรายได้ของรัฐบาล

ทำไมจึงต้องนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่?

เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เป็นกฎหมายที่ออกมานาน ทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มีปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสภาวะการณปัจจุบัน ทำให้ อปท. มีรายได้ไม่เพียงพอในการพัฒนาท้องถิ่น รัฐบาลจึงต้องจัดสรรงบประมาณเพื่ออุดหนุนเพิ่มเติม

1) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษีจึงเข้าช้อนกับการเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน การประเมินค่ารายปีขึ้นกับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง นอกจากนี้ อัตราภาษีกำหนดไว้สูงมาก คือ ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีหรือเทียบเท่ากับค่าเช่าเดือนครึ่ง

2) ภาษีบำรุงท้องที่ มี 2 แบบ คือ

(1) ฐานภาษีไม่เป็นปัจจุบัน เนื่องจากใช้ราคาปานกลางของที่ดินซึ่งปกติต้องปรับปรุงทุกรอบ 4 ปี แต่ปัจจุบันยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินเดิมที่ใช้ในการประเมินภาษีปี 2521 - 2524 และยังมีการลดหย่อนเนื้อที่ดินที่นำมาคำนวณภาษีเป็นจำนวนมาก

(2) อัตราภาษีมีการกำหนดตามชั้นของราคาปานกลางที่ดิน ถึง 34 ชั้น และมีลักษณะถดถอย โดยที่ดินที่มีมูลค่าสูงเสียภาษีในอัตราภาษีเฉลี่ยที่ต่ำกว่าที่ดินที่มีมูลค่าต่ำ

ประโยชน์ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1) ลดความเหลื่อมล้ำผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าต่ำ ซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นธรรมและช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม

2) เพิ่มประสิทธิภาพโดยลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษี และกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร รวมถึงกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน

3) เพิ่มรายได้ อปท. มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปใช้ในการลงทุนและจัดบริการสาธารณะที่มีคุณภาพต่อประชาชนในพื้นที่มากขึ้น

4) ส่งเสริมการมีส่วนร่วม กระตุ้นให้ประชาชนในพื้นที่มีการตรวจสอบการดำเนินงานของ อปท. ว่ามีการเก็บภาษีอย่างทั่วถึงและเป็นธรรม รวมถึงติดตามการใช้จ่ายเงินภาษีซึ่งเก็บภาษีจากประชาชนในพื้นที่ ไปพัฒนาท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ และตรงกับความต้องการของประชาชน

หลักสูตร การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (RE151)  
วันที่ 45, วันพุธที่ 6 - พฤหัสบดีที่ 7 พฤศจิกายน 2562 เวลา 08:30 - 17:00 น.



หลักสูตร RE151

# ภาษีและบัญชี

เพื่อการบริหารงานอสังหาริมทรัพย์

คลิกเพื่อดูรายละเอียดเพิ่มเติม

หลักสูตรนี้จัดทำขึ้นโดยสถาบันอสังหาริมทรัพย์ 6.5 ชั่วโมง ชั้น 8 ชั่วโมง

ผู้ที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีดังนี้

- 1) เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- 2) เจ้าของอาคารชุด



3) ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ

### ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- 1) ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
- 2) ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ได้ใช้หาผลประโยชน์
- 3) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์
- 4) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ที่ประเทศไทยมีข้อผูกพันให้ยกเว้นภาษีตามสนธิสัญญาหรือความตกลง
- 5) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศตามหลักกฏที่ถือปฏิบัติต่อกัน
- 6) ทรัพย์สินของสภาภาษาไทย
- 7) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใด เฉพาะที่ได้ใช้หาผลประโยชน์
- 8) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- 9) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การที่ประกอบกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ เฉพาะที่ได้ใช้หาผลประโยชน์
- 10) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือทรัพย์สินของเอกชนที่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ โดยเจ้าของทรัพย์สินนั้นมิได้ใช้ หรือหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น
- 11) ทรัพย์สินกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ที่มิได้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์
- 12) ทรัพย์สินตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

- พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมเสียภาษีปี 2563 สรุปแล้วเสียภาษียังไง ถ้าไม่จ่ายจะเกิดอะไรขึ้น  
 - เรื่องน่ารู้ เกี่ยวกับ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ 2562 ...พร้อมโมเดลคำนวณ !!!  
 - เงินเดือนเท่านี้ ลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรกปี 2562 ได้เท่าไรบ้าง?

คำนวณภาษีที่ดินเองได้ไม่ยาก !!



กีดราคาเท่านี้  
เสียภาษีอัตราเท่าไร



คลิกเลย!  
TOOK TEE

Hot !!! คำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ง่ายๆลองเลย

### วิธีการคำนวณภาระภาษีที่ต้องเสียในแต่ละปี

ฐานภาษีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง วิธีการคำนวณภาระภาษีในแต่ละกรณี

**กรณีที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง** ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

**กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี ทั้งนี้กำหนดให้

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

กรณีห้องชุด ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

อย่างไรก็ตาม กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา

การหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างมีรายละเอียด ดังนี้

1) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1-10 หักค่าเสื่อมร้อยละ 1 ต่อปี, ปีที่ 11-42 หักค่าเสื่อมร้อยละ 2 ต่อปี, ปีที่ 43 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งาน

2) ตึกครึ่งไม้ ปีที่ 1-5 หักค่าเสื่อมร้อยละ 2 ต่อปี, ปีที่ 6-15 หักค่าเสื่อมร้อยละ 4 ต่อปี, ปีที่ 16-21 หักค่าเสื่อมร้อยละ 5 ต่อปี, ปีที่ 22 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งาน

3) ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1-5 หักค่าเสื่อมร้อยละ 3 ต่อปี, ปีที่ 6-15 หักค่าเสื่อมร้อยละ 5 ต่อปี, ปีที่ 16-18 หักค่าเสื่อมร้อยละ 7 ต่อปี, ปีที่ 19 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 93 ตลอดอายุการใช้งาน

การกำหนดอัตราราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดยจะแบ่งอัตราตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างดังนี้

1) เกษตรกรรม อัตราเพดานร้อยละ 0.2, 2) ที่อยู่อาศัย ร้อยละ 0.5, 3) อื่นๆ (เช่น พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม) ร้อยละ 2, 4) ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ร้อยละ 5

สำหรับอัตราราคาที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดโดยรัฐบาล และออกเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยอัตราราคาที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดไว้ ดังนี้ 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลังหลัก เพื่อเป็นการลดภาระให้แก่เกษตรกรและเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงกำหนดอัตราราคาสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลังหลัก ดังนี้ หากไม่เกิน 50 ล้านบาท จะยกเว้นภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง, หากเกินกว่า 50 ล้านบาท ไม่เกิน 100 ล้านบาท จะถูกเรียกเก็บร้อยละ 0.05 และหากเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป จะถูกเรียกร้อยละ 0.10

2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัยหลังที่ 2 ในส่วนของผู้ที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยหลายหลัง จะต้องเสียภาษีสำหรับที่พักอาศัยหลังอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้เป็นบ้านพักอาศัยหลังหลักในอัตรา ดังนี้ มูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 5 ล้านบาท อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.03, เกินกว่า 5 ล้าน ไม่เกิน 10 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.05, เกินกว่า 10 ล้าน ไม่เกิน 20 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.10, เกินกว่า 20 ล้าน ไม่เกิน 30 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง 0.15, เกินกว่า 30 ล้าน ไม่เกิน 50 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.20, เกินกว่า 50 ล้าน ไม่เกิน 100 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.25 และสุดท้าย เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.30

3) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น ๆ สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือไปจากใช้เพื่อการเกษตรและพักอาศัย กฎหมายกำหนดให้เสียภาษีในอัตรา ดังนี้ มูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 20 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.3 มูลค่าทรัพย์สิน 20 ล้าน แต่ไม่เกิน 50 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.5, มูลค่าทรัพย์สินเกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ร้อยละ 0.7 หากเป็นมูลค่าทรัพย์สินเกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน ถูกเรียกอัตราภาษี ร้อยละ 0.9 หากเป็นมูลค่าทรัพย์สิน 1,000 ล้าน แต่ไม่เกิน 3,000 ล้าน ถูกเรียกเก็บภาษี ร้อยละ 1.2 และเกินกว่า 3,000 ล้านบาทขึ้นไป ถูกเรียกเก็บ ร้อยละ 1.5

การบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายให้อำนาจทั้งรัฐบาลและผู้บริหารท้องถิ่นในการบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

**1) การบรรเทาภาระภาษีโดยรัฐบาล** รัฐบาลสามารถตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อบรรเทาภาระภาษี โดยมีมาตรการ ดังนี้

(1) ลดภาษีให้ไม่เกินร้อยละ 75 ของภาระภาษีที่ต้องเสีย สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น บ้านพักอาศัยหลักซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบังคับใช้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับกิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาล และโรงเรียน เป็นต้น

(2) ลดอัตราภาษีให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น ลดอัตราภาษีให้กับที่ดินที่เจ้าของ ชื้อมาเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นเวลา 1 ปี และที่ดินที่นิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายเป็นเวลา 3 ปี เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตนเอง เป็นต้น

**2) การลดและยกเว้นภาษี** โดยผู้บริหารท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สามารถทำได้ในกรณีต่อไปนี้

(1) กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป เช่น ภัยพิบัติ เป็นต้น

(2) กรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือ ทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ เช่น ไฟไหม้ เป็นต้น

[Tag] : ภาษีที่อยู่อาศัย , กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง , พรบ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2561 , กฎหมายที่ดิน , ภาษีโรงเรือน , ภาษีโรงเรือนและที่ดิน , อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
บทความแนะนำ

โอกาสของโรงแรมเกือบ 44 คนชำระแบบ มีผลบังคับใช้ทันที

1,112

ตารางอบรม สัมมนาฟรี ประจำเดือนมิถุนายน 2562

1,995

อยากลงทุนสร้างบ้านขาย แนวทางการพัฒนาอสังหาฯ ที่คุณต้องรู้ !!

3,806

การวางแผนภาษีในธุรกิจซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ อะไรบ้าง

7,376

ฝึกพัฒนาโครงการอสังหาฯ Real estate Developer คือใคร ?

3,500

ตารางอบรม สัมมนาฟรี หลักสูตรการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เดือน พฤษภาคม 2562

1,501

# IN - HOUSE TRAINING

## บริการจัดอบรมสัมมนาภายในองค์กร

### ระดับนักวิชาชีพ - นักวิชาการที่จริงจัง

### ทำจริงในทุกสาขาวิชาชีพ ด้านอสังหาริมทรัพย์



โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

