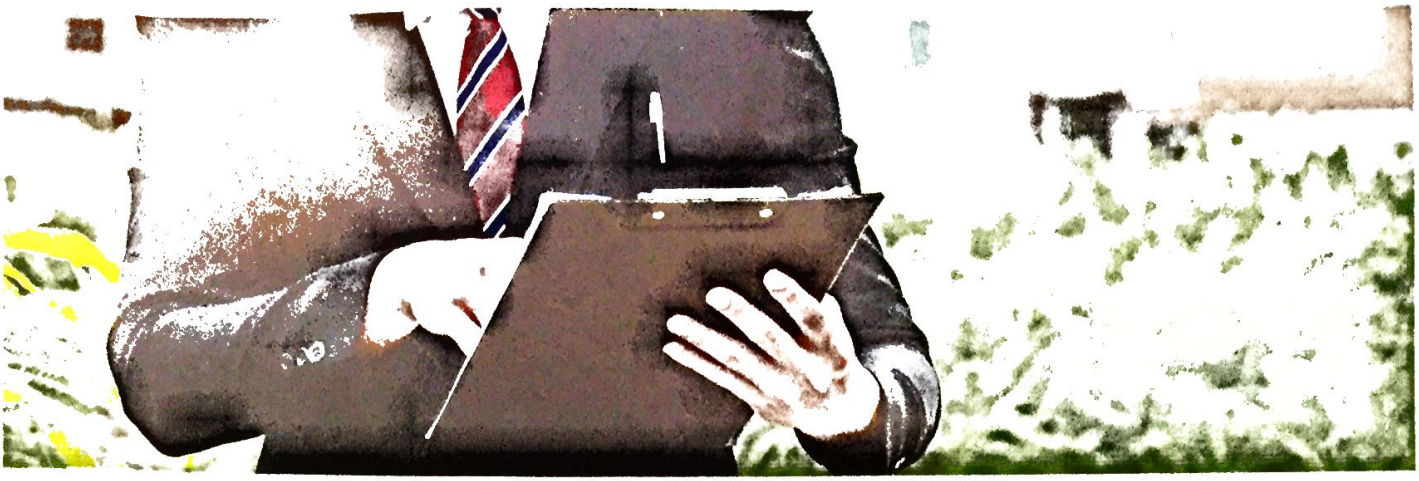


เริ่มต้นมีบ้าน

สรุป ‘ภาษีที่ดินใหม่’ กับข้อควรรู้ทั้งหลายที่ต้องเตรียมรับมือ

11 กุมภาพันธ์ 2563

อย่างที่ทราบกันดีว่า ในปี 2563 เป็นปีที่เริ่มต้นการเก็บภาษีที่ดินใหม่ หรือที่เรียกกันอย่างเป็นทางการว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2562 (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) โดยในครั้งแรกประกาศให้เริ่มจัดเก็บไปเป็นเดือนสิงหาคม 2563 แทน

เนื่องจากกฎหมายลำดับรอง (กฎหมายลูก) ใน พ.ร.บ. นี้ที่กระทรวงมหาดไทยและกระทรวงการคลังรับผิดชอบยังไม่เรียบร้อย ทำให้ต้องเลื่อนกำหนดการเสียภาษีออกไป แต่ถึงแม้จะเลื่อนกำหนดการออกไปแล้ว ผู้ครอบครองที่ดินก็ไม่ควรนิ่งนอนใจ ต้องเตรียมตัวเพื่อตรวจสอบให้แน่ชัดว่า เป็นผู้เข้าข่ายในการเสียภาษีที่ดินใหม่นี้หรือไม่

และถ้าหากเข้าข่ายจะต้องเตรียมรับมือหรือจ่ายภาษีอย่างไร รวมถึงมีโอกาสได้รับการลดหย่อนจากอะไรบ้าง ทำความเข้าใจข้อมูลเหล่านี้ได้ในบทความฉบับนี้เลย

หัวข้อหลัก

- ภาษีที่ดินใหม่คืออะไร
- วัตถุประสงค์ในการเก็บภาษีที่ดินใหม่
- ใครจ่าเป็นต้องจ่ายภาษีที่ดินใหม่
- วิธีการลดหย่อนภาษีที่ดินใหม่
- สรุป

ภาษีที่ดินใหม่คืออะไร

เพื่อให้คุณได้ศึกษาและทำความเข้าใจกับข้อมูลได้ง่ายขึ้น อันดับแรกจะต้องเริ่มจากการทำความเข้าใจพื้นฐานเกี่ยวกับภาษีที่ดินใหม่ เพื่อเตรียมตัวรับมือกับการเปลี่ยนแปลงที่ตามมา ด้วยองค์ความรู้พื้นฐาน ดังต่อไปนี้

1. นิยามของภาษีที่ดินใหม่

ภาษีที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีที่ดินใหม่ที่มาแทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งจะถูกยกเลิกไป โดยผู้ที่เคยเสียภาษีดังกล่าว ตั้งแต่ปี 2563 จะไม่ต้องเสียภาษีเหล่านี้ซ้ำอีก แต่จะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน

ซึ่งภาษีที่ดินใหม่นี้จะทำการจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

- เกษตรกรรม
- ที่อยู่อาศัย
- อื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย
- ที่รกร้างว่างเปล่า

2. องค์ประกอบภาษีที่ดินใหม่

สำหรับสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินใหม่ตามพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้จะมีอยู่ด้วยกัน 3 ส่วนหลักๆ ด้วยกัน คือ

- **ฐานภาษี :** เป็นจำนวนเงินที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์
- **ผู้เสียภาษี :** เจ้าของที่ดิน เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุด หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่ทำประโยชน์ในส่วนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐ ทั้งนี้ ผู้เสียภาษีต้องเสียภาษีทุกปี และต้องชำระภายในเดือนเมษายนของปีนั้นๆ เหมือนกับการชำระภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งถูกยกเลิกไป (ยกเว้นปี 2563 สามารถชำระภาษีได้ถึงเดือนสิงหาคม)
- **ผู้จัดเก็บภาษี :** หน่วยงานผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษี ได้แก่ สำนักงานเขตเทศบาล, สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล, สำนักงานเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และศาลาว่าการเมืองพัทยา

3. ประเมินการเสียภาษีอย่างไร

การประเมินการเสียภาษีจะคำนวณเป็นขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีและจะปรับตามรอบบัญชีประเมินราคาทุก 4 ปี (เป็นการประเมินจากกรมธนารักษ์) โดยคุณสามารถคำนวณหาจำนวนภาษีที่ต้องจ่ายได้จาก 3 สูตรนี้

สูตรคำนวณหาภาษีสำหรับที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ค่านวณจากสูตร ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

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

สูตรคำนวณหาภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ค่านวณจากสูตร ภาษีที่ต้องจ่าย = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัต

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง)

สูตรคำนวณหาภาษีสำหรับห้องชุด

คำนวณจากสูตร ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

วัตถุประสงค์ในการเก็บภาษีที่ดินใหม่

ภาษีที่ดินใหม่มีวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บเพื่อแก้ไขปัญหาในด้านการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- แก้ปัญหาเรื่องภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- ลดความเหลื่อมล้ำของความรวยและความจน
- แก้ปัญหาที่ดินรกร้าง ให้ทำมาใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น
- เพิ่มรายได้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมให้ประชาชนตรวจสอบการทำงานของรัฐว่ามีการเก็บภาษีอย่างเป็นธรรมในท้องถิ่น

ใครจำเป็นต้องจ่ายภาษีที่ดินใหม่

บุคคลที่ต้องเสียภาษีที่ดินใหม่ จะต้องเป็นเจ้าของในที่ดินและสิ่งปลูกสร้า
เจ้าของในโฉนดในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือถ้ามีเจ้าของร่วมกันหลายคน
รูปแบบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องเสียภาษีที่ดินใหม่นี้จะแบ่งออกได้เ

• ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ประกอบเกษตรกรรม

เงื่อนไขผู้เสียภาษีจะต้องเป็นผู้ที่มีที่ดินทำเกษตรมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ซึ่งใช้ในการทำการเกษตรกรรมต่างๆ เช่น ทำนา ทำไร่ หรือสร้างสิ่งปลูกสร้างไว้สำหรับเลี้ยงสัตว์ โดยจะมีมูลค่าทรัพย์สินเริ่มต้นที่ 0 – 75 ล้านบาท คิดอัตราภาษีเป็น 0.01% ไปจนถึงมูลค่าสูงถึง 1,000 ล้านบาทขึ้นไป จะคิดอัตราภาษี 0.1 % (ภาษี ล้านละ 100 บาท)

• ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัย

เงื่อนไขผู้เสียภาษีจะต้องเป็นผู้ที่มีที่อยู่อาศัยหลังแรกมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท, เป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท และผู้มีที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 โดยมูลค่าที่เริ่มต้นที่ 0 – 50 ล้านบาท และคิดอัตราภาษีอยู่ที่ 0.02% (ภาษี ล้านละ 200 บาท)

• ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากข้อ 1. และ 2.

เงื่อนไขผู้เสียภาษีจะต้องเป็นผู้ที่มีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ในครอบครองและใช้เพื่อการค้าหรือแสวงหากำไร เช่น การปล่อยเช่า ฯลฯ จะต้องเริ่มเสียภาษีตั้งแต่บาทแรก โดยมีมูลค่าหลักทรัพย์เริ่มต้นที่ 0 – 50 ล้านบาท และคิดอัตราภาษีที่ 0.3% (ภาษี ล้านละ 3,000 บาท)

• ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามความแก่สภาพ

เงื่อนไขผู้เสียภาษีจะต้องเป็นผู้ที่มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ปล่อยร้างไว้ ไม่ได้นำมาทำประโยชน์อะไร โดยจะมีมูลค่าหลักทรัพย์เริ่มต้นที่ 0 – 50 ล้านบาท อัตราภาษีร้อยละ 0.3% ไปจนถึงมูลค่า 1,000 ล้านบาทขึ้นได้ จะคิดอัตราภาษีอยู่ที่ 0.7% (ภาษี ล้านละ 3,000 บาท)

นอกจากนี้ถ้าปล่อยพื้นที่ให้ทิ้งร้างไว้ต่อไปนาน 3 ปีติดต่อกัน อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้น 0.3% ทุกครั้ง แต่อัตราภาษีเมื่อคิดรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 3 %

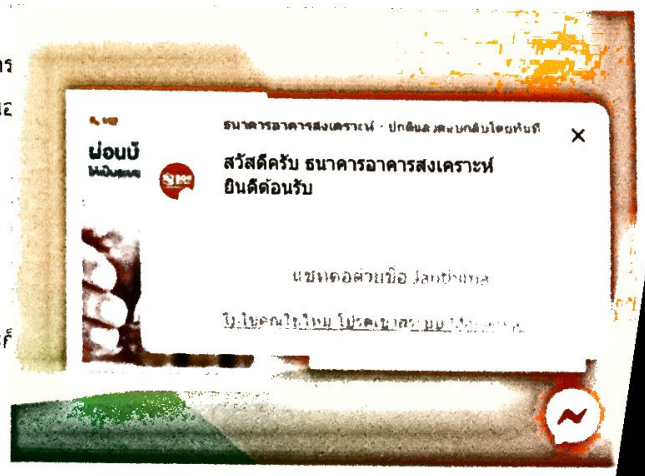
วิธีการลดหย่อนภาษีที่ดินใหม่

หลายคนเห็นเปอร์เซ็นของอัตราภาษีที่ดินใหม่แล้ว อาจทำให้รู้สึกกังวลว่า จะต้องเสียภาษีเป็นจำนวนมากในแต่ละปี ยิ่งถ้าเป็นนักลงทุนสายซื้ออสังหาฯ หรือที่ดินที่ซื้อหลักทรัพย์เหล่านี้เก็บไว้เป็นจำนวนมากด้วยแล้ว อาจจะต้องศึกษาและหาวิธีการลดหย่อนภาษีเพิ่มเติมไว้ ซึ่งบทความนี้ได้หยิบยก 4 เทคนิคที่ช่วยทำให้ลดหย่อนภาษีที่ดินใหม่ได้ ดังต่อไปนี้

• ทำที่ดินว่างเปล่าที่มีให้กลายเป็นที่ดินเกษตรกรรม

การมีที่ดินเปล่าที่ซื้อเก็บไว้โดยไม่ได้นำมาทำประโยชน์จะต้องเสียภาษีที่ดินใหม่ในจำนวนที่มากกว่าที่ดินที่นำมาทำเกษตรกรรม ดังนั้น การปล่อยที่ดินให้รกร้างจึงจะเป็นการเสียประโยชน์ในด้านการสร้างรายได้และการได้รับการลดหย่อนภาษี

ดังนั้น จึงควรพลิกฝืนดินว่างเปล่านั้นด้วยการเริ่มต้นทำเป็นที่ดินการเกษตร ที่จะนำมาทำการเกษตรหรือไม่ ถ้าเป็นที่ดินอยู่ในเขตเมืองหรือเขตชุมชน ประโยชน์ให้ได้มากยิ่งขึ้นและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมต่างๆ ด้วย



• แบ่งแปลงให้เล็กลง

เพราะภาษีที่ดินใหม่จะคิดภาษีเป็นแบบขั้นบันได ทำให้ยิ่งมีพื้นที่ดินเยอะก็ ช่วยทำให้ราคาประเมินที่ดินถูกลง ส่งผลให้เสียภาษีน้อยลงด้วย

. โอนบ้านหลังอื่นๆ ให้เป็นชื่อของลูกหลาน

วิธีนี้จะช่วยลดหย่อนภาษีได้เนื่องจากการโอนบ้านเป็นชื่อลูกหลานจะเป็นฐานภาษีในส่วนที่จะได้รับการยกเว้น เนื่องจากลูกหลานจะได้รับสิทธิบ้านหลังแรก ซึ่งได้รับการยกเว้นภาษี 50 ล้านบาทไปโดยปริยาย

. การสร้างบ้าน

หากมีที่ดินแปลงใหญ่จะทำให้ต้องเสียภาษีในฐานภาษีที่สูง ดังนั้นการสร้างบ้านไว้บนที่ดินเพิ่มเติมก็จะทำให้เสียภาษีที่ดินใหม่น้อยลง เนื่องจากที่ดินนั้นกลายเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยในทันที

สรุป

หลักการวางแผนภาษีที่ดินใหม่ไม่ใช่เรื่องยากอย่างที่คิด ถ้าหากรู้และเข้าใจวิธีการเสียภาษีที่ถูกต้อง รวมไปถึงขั้นตอนการลดหย่อนภาษีในรูปแบบต่างๆ ก็จะช่วยทำให้ผู้มีที่ดินในครอบครองเตรียมตัวนำที่ดินในครอบครองมาสร้างประโยชน์ได้มากยิ่งขึ้น

แต่การลงทุนพลิกพื้นที่ว่างเปล่าให้เป็นพื้นที่ทำเงินได้นั้นต้องอาศัยการลงทุนและการขอสินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการ ดังนั้น นอกจากการศึกษาข้อกำหนดและวิธีการลดหย่อนภาษีแล้วก็อย่าลืมเตรียมตัวศึกษาหนทางการลงทุนบนที่ดินทำกินทั้งด้านการลงทุนและการจัดการเอาไว้ด้วยเช่นเดียวกัน

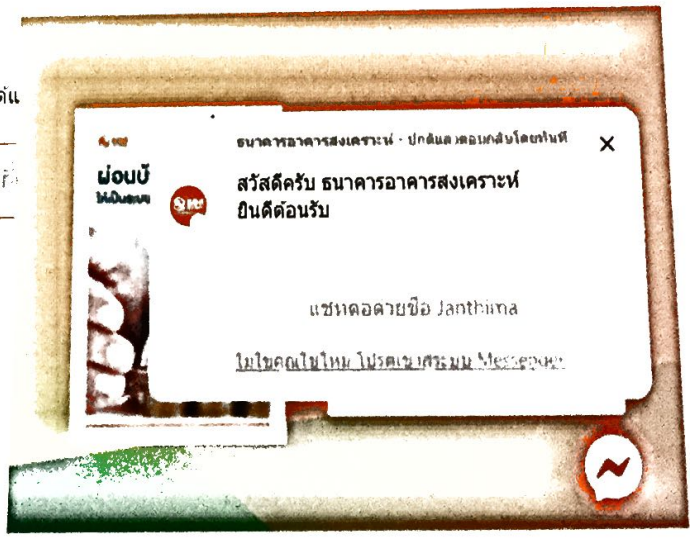
เรื่องที่เกี่ยวข้อง ประเมินภาษี | ภาษีที่ดิน | ภาษีที่ดินใหม่ | ลดหย่อนภาษี

×

สนใจขอสินเชื่อกับเรา

สนใจหรือต้องการข้อมูลเกี่ยวกับการขอสินเชื่อเพิ่มเติมสามารถทิ้งข้อมูลไว้ได้แ

สอบถามได้



คำนวนสินเชื่อ

ค้นหาสาขา