

# สรุปภาษีที่ดิน ปี 2569

## เก็บเต็ม 100% ไม่มีลดหย่อน

1



### บ้านอยู่เอง

- มูลค่าไม่เกิน 50 ล้าน = ไม่เสียภาษี
- ส่วนเกิน เสียตามขั้นบันได

2



### บ้านหลังที่ 2 / คอนโดปล่อยเช่า

- เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

3



### ที่ดินเกษตร

- ไม่เกิน 50 ล้าน (บุคคลธรรมดา) = ยกเว้น
- ต้องทำเกษตรจริง

4



### ที่ดินรกร้าง วางเปล่า

- เริ่ม 0.3 - 0.7%
- ปล่อยร้างเกิน 3 ปี ภาษีเพิ่ม
- สูงสุด 3% ต่อปี

5



### Timeline

• ไบประเมิน:  
เม.ย. 2569

• ชำระภาษี:  
มิ.ย. 2569

• ผ่อนได้ถึง:  
ส.ค. 2569



# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



## “ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



### ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี



ฐานภาษี

มูลค่า ของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

\*ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

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



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา



### เกษตรกรรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ :

- ตามสภาพข้อเท็จจริง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

- บ้านหลักหลัก เจ้าของบ้านและที่ดิน/ เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/ เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)



### ที่อยู่อาศัย

- บ้านหลังอื่นๆ เจ้าของบ้าน มีชื่อใน โฉนด แต่ไม่มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน



### การทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



อื่น ๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม

ที่ว่างเปล่า/ ไม่ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ ทั้งที่ดินไว้ว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ ในปีก่อนหน้า



### อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 - 2564)

ประเภท	อัตราที่จัดเก็บ		ที่อยู่อาศัย (พ.ร.บ. ๒๕๖๒)				อัตราที่จัดเก็บ	
	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
เกษตรกรรม (มูลค่า <math>1,000,000</math> บาท)	0 - 75	0.01	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02	0 - 50	0.3
	75 - 100	0.03					50 - 200	0.4
	100 - 500	0.05					200 - 1,000	0.5
	500 - 1,000	0.07					1,000 - 5,000	0.6
	1,000 ขึ้นไป	0.1					5,000 ขึ้นไป	0.7
บุคคลธรรมดา			50 - 75	0.03	0.03	0.03	สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ	
ได้รับยกเว้น อปท. ละ ไม่เกิน 50 ล้านบาท			75 - 100	0.05	0.05	0.05		
		100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1	0.1		

- บ้านหลังหลัก 1 หลัง
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

### ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินกลางของอาคารชุด
- ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม



### การดูแลผลกระทบ

#### ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงมัลติเพล็กซ์
- สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

#### ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เกินขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปี

**ผ่อนชำระ**  
สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด  
เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน  
หากมีเอกสารชี้แจงแล้ว  
3,000 บาทขึ้นไป