

อัตราภาษีและวิธีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. ที่อยู่อาศัยหลังแรก (ต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

- มีบ้าน 1 หลัง พร้อมที่ดิน โดยบ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของบ้านและที่ดิน ตั้งแต่ 0.03 - 0.10% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3%

วิธีคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับคนที่มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป
ภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย = (มูลค่าบ้าน - มูลค่าที่กฎหมายยกเว้น) × อัตราภาษีที่ดิน

ตัวอย่าง กรณีมูลค่าบ้านเกิน 50 ล้าน ให้นำตัวเลขเฉพาะส่วนที่เกินมาคำนวณภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย เช่น มูลค่าบ้าน 70 ล้าน และมูลค่าที่กฎหมายยกเว้นคือ 50 ล้าน สูตรการคำนวณภาษีที่ดินคือ $(70,000,000 - 50,000,000) \times 0.03\%$ เท่ากับว่าเราจะเสียภาษีที่ดิน (ช่วง 2 ปีแรก) จำนวน 6,000 บาท หรือล้านละ 600 บาท

2. ที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (บ้านหลังแรกและมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

- กฎหมายยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่นกัน โดยคนที่เป็นเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี
- ส่วนคนที่เป็นเจ้าของบ้าน มูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.02 - 0.10% แล้วหลังจากนั้น คือปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3%

วิธีคำนวณภาษีที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน เหมือนกับกรณีที่อยู่อาศัยหลังแรก โดยต้องลบมูลค่าที่กฎหมายยกเว้นให้ออกไปก่อน ซึ่งกรณีนี้คือ 10 ล้านบาทแรก แล้วค่อยนำมูลค่าที่เหลือมาคูณอัตราภาษีที่ดิน

3. ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เป็นต้นไป

กรณีที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 จะไม่ได้รับการยกเว้นใด ๆ โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 ต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.02 - 0.10% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3%

วิธีคำนวณภาษีที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เป็นต้นไป

ภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย = มูลค่าบ้าน/คอนโด × อัตราภาษีที่ดิน

ตัวอย่าง มูลค่าคอนโดฯ 3 ล้านบาท $3,000,000 \times 0.02\%$ เท่ากับเราต้องเสียภาษีที่ดิน 600 บาท (ช่วง 2 ปีแรก) หรือล้านละ 200 บาท

4. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดา” (ขึ้นทะเบียนเกษตรกรแล้ว)

- สำหรับเกษตรกรทั่วไป ที่มีที่ดินมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

- ส่วนเกษตรกร ที่มีที่ดินมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ช่วง 3 ปีแรก คือ 2563 - 2565 กฎหมายยกเว้นให้ ยังไม่ต้องเสียภาษี เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและให้เวลาประชาชนเตรียมตัว และจากนั้นปี 2566 เป็นต้นไป เกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ต้องเสียภาษีในอัตราไม่เกิน 0.15%

วิธีคำนวณภาษีที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดา”

ภาษีที่ดินที่ต้องจ่าย = (มูลค่าที่ดิน - มูลค่าที่กฎหมายยกเว้น 50 ล้าน) x อัตราภาษีที่ดิน

5. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “นิติบุคคล” (ขึ้นทะเบียนเป็นบริษัททำเกษตรกรรมแล้ว)

กรณีบริษัทที่ทำการเกษตร ไม่ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคลธรรมดา โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.01 - 0.10% หลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน 0.15%

6. อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย เช่น ใช้เชิงพาณิชย์ ฯลฯ

หากเรามีที่ดินเปล่า และไม่ได้ใช้ปลูกบ้านหรือทำเกษตรกรรม โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3 - 0.7% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 1.2%

กรณีที่เรามีที่อยู่อาศัยหลายแห่ง แต่ไม่ได้อาศัยอยู่ทุกแห่ง จะเข้าข่ายเป็นบ้านหลังที่ 2 หรืออื่น ๆ นั้น เราสามารถหักหักการเรียกเก็บภาษีจากหน่วยงานของรัฐ หลังจากได้รับเอกสาร “แบบประเมินภาษี”

7. ที่ดินว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์

สำหรับที่ดินว่างเปล่า และไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ ช่วง 2 ปีแรก ตั้งแต่ปี 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 1.2% หากเป็นที่ดินทิ้งร้างติดต่อกัน 3 ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก 0.3% และจะเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี แต่สูงสุดไม่เกิน 3%

ต้องเสียภาษีเมื่อไร

ตามกฎหมายได้กำหนดระยะเวลาเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน/บ้าน ให้ผู้เสียภาษีจะได้รับภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี
- ผู้เสียภาษีจะต้องเสียภาษีที่ดินทุกปี และต้องชำระภายในเดือน เม.ย. ของปีนั้น ๆ