



อัตราภาษีป้าย (บาท/500 ตร.ซม.)

บัญชีท้าย พ.ร.บ. กฎกระทรวง (ฉ.5) กฎกระทรวงกำหนดอัตราภาษีป้าย
พ.ศ. 2535 พ.ศ. 2563

ประเภท 1 อักษรไทยล้วน	10	3	(ก) ข้อความเคลื่อนที่/เปลี่ยนได้ 10 (ข) ข้อความไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้ 5
ประเภท 2 อักษรไทยปนกับ ต่างประเทศ/ภาพ/ เครื่องหมายอื่น	100	20	(ก) ข้อความเคลื่อนที่/เปลี่ยนได้ 52 (ข) ข้อความไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้ 26
ประเภท 3 ไม่มีอักษรไทย/ อักษรไทยอยู่ใต้/ ต่ำกว่าต่างประเทศ	200 (ก) (ข)	40 (ก) (ข)	(ก) ข้อความเคลื่อนที่/เปลี่ยนได้ 52 (ข) ข้อความไม่เคลื่อนที่/เปลี่ยนไม่ได้ 50

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%



อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. และ

ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี

(บุคคลธรรมดา)



มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000



บ้านพักอาศัย



อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น
(บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี		
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

การภาษี

มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่นๆ
(ยกเว้น 50 ลบ.)

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

การภาษี

มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	150,000
100	350,000
200	750,000
1,000	4,750,000



ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



แนวทางการจัดเก็บภาษี



หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/
เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ทั้งที่ดินว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา
โครงการ

แนวทางการจัดเก็บภาษี



หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ทั้งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา
โครงการ

ข้อเท็จจริงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี

ตรวจสอบบัญชีรายการ
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- การใช้ประโยชน์

ยื่นแก้ไขที่ท้องถิ่นได้ทันที
หากไม่ถูกต้อง

ตรวจสอบแบบแจ้งการประเมิน
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
 - ขนาด
 - ราคาประเมิน
 - อัตราภาษี
 - การใช้ประโยชน์
 - ค่าภาษี
- หากประเมินไม่ถูกต้องสามารถ
ยื่นคัดค้านและอุทธรณ์ได้

ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภายในเวลาที่กำหนด

ภายในเดือนสิงหาคม 2563*

*เฉพาะปี 2563 เท่านั้น
ปีอื่นๆ เสียภาษีภายในเดือนเมษายน

บ้านอยู่อาศัยเสียภาษีอย่างไร?

ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะ เช่น บ้าน ตึกแถว ห้องชุด เป็นต้น

- มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย

เว้นแต่กรณี

- อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือสร้างเสร็จแล้วตามกฎหมายว่าด้วย
การจัดสรรที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยการอาคารชุด
- โรงแรม
- ที่ให้เช่าหรือมีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึง
ที่ให้บริการเป็นรายเดือนขึ้นไป หรือโฮมสเตย์

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

เจ้าของบ้านและที่ดิน

- ✓ มีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 50 ล้านบาท

เลือกว่าจะใช้สิทธิ์

เฉพาะตัวบ้าน หรือ บ้าน + ที่ดิน

**เจ้าของบ้านจะใช้สิทธิ์

ยกเว้นภาษีบ้านหลักหลักได้คนละ 1 หลัง เท่านั้น**

บ้านหลังอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

เจ้าของบ้าน

- (ปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น)
- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 10 ล้านบาท

เสียภาษีในอัตรา
“ที่อยู่อาศัย”

**เสียภาษีทุกหลัง
ตั้งแต่บาทแรก
ในอัตราอยู่อาศัย**

กระบวนการในทางปฏิบัติ



การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี

สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ (ข้อมูล อปท. + กรมที่ดิน)

ออกประกาศและปิดประกาศ
กำหนดเวลาสำรวจ
และแต่งตั้งพนักงานสำรวจ
ณ ที่ทำการหรือที่อื่นในเขต อปท.
ก่อนการสำรวจไม่น้อยกว่า 15 วัน

ดำเนินการสำรวจ
ประเภท จำนวน ขนาด
และการใช้ประโยชน์
ของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

จัดทำบัญชีรายการ
ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
แสดงประเภท
จำนวน ขนาด และ
การใช้ประโยชน์

ยื่นคำร้อง ประชาชน
ขอแก้ไข แจ้งการเปลี่ยน
การใช้ประโยชน์
↓
ผู้บริหารท้องถิ่น

พิจารณาแก้ไข
ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
ณ ที่ทำการ/สถานที่อื่นในเขต อปท.
ไม่น้อยกว่า 30 วัน และจัดส่งข้อมูล
ตามบัญชี ให้ผู้เสียภาษีด้วย

การประเมินภาษีและการชำระภาษี

การดำเนินการ
เกี่ยวกับ
ภาษีค้างชำระ

ชำระภาษี
เกินกำหนด

อปท. ส่งแบบประเมินภาษี
(รายการ ราคาประเมินฯ ที่ดิน/
สิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษี จำนวนภาษี)
ให้ผู้เสียภาษี

อปท. ประกาศ
ราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง และ
อัตราภาษีที่จัดเก็บ
ณ ที่ทำการ/สถานที่อื่น
ในเขต อปท.
(ตามหลักเกณฑ์/วิธีการ
ที่กำหนดในกฎกระทรวง)

รับเงินคืนภายใน 15 วัน

ให้ผู้เสียภาษี

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

③ ฟ้องศาล
ภายใน 30 วัน

กกก. พิจารณา
อุทธรณ์ที่พิจารณา
วินิจฉัยอุทธรณ์
ภายใน 60 วัน

② ยื่นอุทธรณ์
ภายใน 30 วัน

① ยื่นคำร้อง
ภายใน 30 วัน

ผู้เสียภาษี
พิจารณาคำร้องภายใน 30 วัน

เห็นชอบ

**เฉพาะในปี 2563 เท่านั้น



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”

ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี

ฐานภาษี
มูลค่า ของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
ราคาประเมินทุนทรัพย์

ผู้เสียภาษี
เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

เทศบาล
อบต.
กรุงเทพมหานคร
เมืองพัทยา

การทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม
ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงปลาน้ำจืด และกิจการอันเกี่ยวเนื่องกับกิจการเหล่านี้
กรณีอื่น ๆ :
○ ปลูกยางพาราเพื่อตัดยาง
○ ปลูกพืชพรรณไม้ประดับที่ปลูกเพื่อการค้า
○ รวมสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้าง
สิ่งปลูกสร้างที่ปลูกเพื่อเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ผู้เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น
บ้านเดี่ยว/แฝด
เจ้าของคนเดียวและที่ดิน
เจ้าของหลายครัวเรือนที่ดิน
เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์
* ครอบครองบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน)
เจ้าของคนเดียวและที่ดิน
มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ที่อยู่อาศัย
บ้านเดี่ยว/แฝด
เจ้าของคนเดียว
มีชื่อใน โฉนด
แต่ไม่มีชื่อ
ในทะเบียนบ้าน

อื่น ๆ
○ พานิชยกรรม
○ อุตสาหกรรม
○ โรงแรม
○ อพาร์ทเมนต์
○ บ้านให้เช่า
○ อื่น ๆ

ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์
ตามความเหมาะสม
สิ่งปลูกสร้างเปล่า
หรือไม่ทำประโยชน์
ในที่ดิน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(๒ 2563 - 2564)

เกษตรกรรม
มูลค่า (บาท) อัตรา (%)
0 - 75 0.01
75 - 100 0.03
100 - 500 0.05
500 - 1,000 0.07
1,000 ขึ้นไป 0.1
หมายเหตุ :
ไม่รวมที่ดิน ๒๐ ไร่
ไม่เกิน 50 ไร่

ที่อยู่อาศัย
(๒๕๖๓ - ๒๕๖๔)
บ้าน
ที่ดิน
บ้าน + ที่ดิน
(บ้านพร้อมที่ดิน)
อัตรา (%)
0 - 10 0.01
10 - 50 0.02
50 - 75 0.03
75 - 100 0.05
100 ขึ้นไป 0.1

อื่น ๆ / ที่ว่างเปล่า
(๒๕๖๓ - ๒๕๖๔)
อัตรา (%)
0 - 10 0.01
10 - 50 0.02
50 - 75 0.03
75 - 100 0.05
100 ขึ้นไป 0.1

อัตราที่ว่างเปล่า
มูลค่า (บาท) อัตรา (%)
0 - 50 0.3
50 - 200 0.4
200 - 1,000 0.5
1,000 - 5,000 0.6
5,000 ขึ้นไป 0.7
สำหรับ ที่ว่างเปล่าที่ไม่ทำประโยชน์ตามความเหมาะสม
อัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แล้วอัตราจะปรับไม่เกิน 3%

ยกเว้น

- บ้านหลังเล็ก 1 หลัง
- ส่วนของผู้เช่าไม่เกิน 50 ไร่
- ในกรณีที่ดินเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของผู้เช่าไม่เกิน 10 ไร่
- ในกรณีที่เจ้าของที่ดิน
- ส่วนเกษตรกรรมของเกษตรกร
- ไม่คิดเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ไร่ยกเว้นผู้เช่า
- ขอฐานภาษีใน ๒๐ ไร่ ๒๐ ไร่
- ไม่เกิน 50 ไร่

ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ทำประโยชน์
- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สถานพยาบาล สถานศึกษา
- ทรัพย์สินส่วนบุคคลของบุคคล
- ที่ดินสาธารณะบุคคลผู้บริจาคที่ดิน
- และสิ่งปลูกสร้าง

ลดหย่อน

- โครงการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล
- สถานีรถไฟ
- ทรัพย์สินที่ผู้เช่าทำประโยชน์เพื่อสาธารณประโยชน์
- ที่ดินสาธารณะและสิ่งปลูกสร้าง
- ทรัพย์สินในที่ดิน NPA ของธนาคารภายใน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้รวมขึ้นภาษีจากกรมที่ดิน
- ที่ดิน พ.ร.บ. การที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อเกิดภัยพิบัติ

ผ่อนปรน

ผ่อนปรนบ้านเดี่ยวที่ดินเกิน 50 ไร่
25% 50% และ 75% ใน 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ

ผ่อนชำระบ้านเดี่ยวที่ดินเกิน 3 ไร่
นายทุน ทยอยผ่อน และผู้เช่า
ขาดโอกาสได้เต็ม
5,000 บาทขึ้นไป

การดูแลผลกระทบ

อย่าลืม !!! ไปเสียภาษีภายใน 31 ส.ค. 63 นะจ๊ะ

กรมสรรพากร (๒๕๖๓)
www.rrd.go.th

Change For Good
กรมที่ดิน (๒๕๖๓)

สำนักงานกรมที่ดิน (๒๕๖๓)
www.srd.go.th