

คำถามที่พบบ่อย เกี่ยวกับการดำเนินงาน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

1. ที่ดินตาดบอดไม่มีทางออกสาธารณะจะต้องเสียภาษีหรือไม่

กฎหมายภาษีที่ดินไม่ได้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีที่ดินตาดบอด อย่างไรก็ตามกรมธนารักษ์ได้มีการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินต่ำกว่าราคาที่ดินแปลงปกติไว้แล้ว ทำให้เจ้าของที่ดินตาดบอดเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าราคาที่ดินแปลงปกติ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เจ้าของที่ดินอาจขอเปิดทางออกสาธารณะเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ทำการเกษตร อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการอื่น รวมถึงอาจทำหนังสือยินยอมให้ส่วนราชการใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ ซึ่งจะทำได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี

2. ที่ดินที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบ้านพักอาศัยจะต้องเสียภาษีอย่างไร

การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หมายความว่ารวมถึงช่วงเวลาการก่อสร้าง หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยด้วย ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบ้านพักเพื่ออยู่อาศัยจะต้องเสียภาษีในประเภทอยู่อาศัย โดยเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

3. ที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาตีงของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองไม่สามารถเข้าไปทำประโยชน์ได้จะถือเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือไม่

ที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาตีงของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ไม่ถือเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ แต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองยังคงต้องเสียภาษีในประเภทอื่นๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3

4. ที่ดินเป็นดินเค็ม ดินเปรี้ยว ปลูกอะไรก็ไม่ขึ้นจะต้องเสียภาษีหรือไม่ อย่างไร

การพิจารณาว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความลาดชันของพื้นดิน และการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณข้างเคียงประกอบด้วย ดังนั้นกรณีดังกล่าวจึงไม่ถือเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ และหากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินอยู่ระหว่างการนำที่ดินมาฟื้นฟูสภาพเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมได้ กรณีนี้จะถือว่าเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม เสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.01

5. ใครเป็นผู้เสียภาษีกรณีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเสียชีวิต

ผู้จัดการมรดกหรือทายาทเป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีกรณีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างถึงแก่ความตาย

6. บ้านตัวอย่างของโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องเสียภาษีในอัตราใด

บ้านตัวอย่างของโครงการหมู่บ้านจัดสรร จะต้องเสียภาษีในประเภทการใช้ประโยชน์อื่นเนื่องจากถูกสร้างไว้เพื่อรอการขาย ถือเป็นการประกอบพาณิชยกรรมอย่างหนึ่งต้องเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3

7. โครงสร้างอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และปล่อยทิ้งร้างไว้ จะเสียภาษีอย่างไร

โครงสร้างอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และปล่อยทิ้งร้างไว้ ไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามกฎหมาย แต่ที่ดินซึ่งใช้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าว ยังคงต้องเสียภาษีในประเภททิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ โดยเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3

8. กรณีบ้านสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้เข้าไปอยู่เพราะมีบุคคลกำหนดเข้าอยู่อาศัยในอนาคต จะเสียภาษีอย่างไร

บ้านที่สร้างเสร็จแล้ว และมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย แม้จะยังไม่ได้เข้าไปอยู่อาศัย บ้านดังกล่าวยังคงถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย โดยเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

9. บ้านเช่า ซึ่งผู้เช่าใช้ชั้นล่างขายของชำ และชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้เช่า ใครเป็นผู้เสียภาษีและจะต้องเสียภาษีอย่างไร

1. กฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้เสียภาษี ดังนั้นกรณีนี้ผู้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของบ้านจึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมาย
2. เนื่องจากบ้านเช่ามีการใช้ประโยชน์หลายประเภทจึงต้องคำนวณภาษีแยกตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์จริง โดยชั้นล่างที่ขายของชำ จะต้องเสียภาษีประเภทอื่นๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 ส่วนชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย จะต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

10. ผู้เสียภาษีจะต้องไปชำระภาษีที่สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยตรงหรือไม่

เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้เสียภาษี ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยการชำระที่สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้โดยตรง ชำระภาษีทางไปรษณีย์ยังทะเบียนตอบรับ หรือชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นตามที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด



กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th



คำถามที่พบบ่อย เกี่ยวกับการดำเนินงาน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

1. การยื่นคำร้องขอแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต้องมาด้วยตนเองหรือไม่

ไม่จำเป็นต้องมาด้วยตนเอง สามารถทำหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นมาแจ้งแทน หรือส่งทางไปรษณีย์ หรือวิธีการอื่นที่ อปท. กำหนด

2. บุคคลทั่วไปสามารถมีบ้านหรือห้องชุด เพื่อยู่ออาศัยได้กี่หลัง

สามารถมีบ้านหรือห้องชุดได้หลายหลัง แต่เจ้าของบ้านหรือห้องชุดนั้นจะได้รับยกเว้นต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. เป็นเจ้าของที่ดินและเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน จะได้รับยกเว้นหากมีมูลค่าของที่ดินและบ้านรวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท
2. เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินจะได้รับยกเว้นหากมีมูลค่าของบ้านไม่เกิน 10 ล้านบาท

3. กรณีบ้านหรือห้องชุดที่ซื้อไว้เพื่อยู่ออาศัยเองหรือให้คนในครอบครัวอยู่อาศัย แต่ยังไม่ได้เข้าไปอยู่อาศัยหรืออยู่อาศัยไม่ตลอดทั้งปี จะต้องเสียภาษีหรือไม่ ในอัตราใด

ต้องเสียภาษีแต่เสียในอัตราอยู่อาศัย โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. หากเป็นเจ้าของบ้านหรือห้องชุด มีชื่อในทะเบียนบ้านได้รับยกเว้นภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท
2. หากเจ้าของบ้านหรือห้องชุด ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

4. กรณีคอนโดมิเนียม (ห้องชุด) ถ้ามีสองห้องติดกันและเปิดหากันได้ แต่ได้รับหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด 2 ฉบับ จะถือว่าได้รับยกเว้นทั้งสองหลังหรือไม่

ห้องชุดพิจารณาแยกตามหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่ละห้อง เมื่อมีหนังสือได้ 2 หลัง แม้จะเปิดทะลุหากันได้ ก็ไม่สามารถรวมพื้นที่เพื่อยกเว้นมูลค่าฐานภาษีได้ ดังนั้น หลังที่สอง จะเป็นหลังอื่นกับที่ เสียในอัตราอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

5. ชาวต่างชาติมีชื่อในทะเบียนบ้าน (กร.13) ซื้อห้องชุดไว้ 2 ห้อง ในต่างท้องที่กัน ต้องภาษีหรือไม่ ถ้าเสียจะเสียภาษีอย่างไร

ต้องเสียภาษีเหมือนคนไทยทั่วไป โดยได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท เพียงห้องเดียว ส่วนอีกห้องจะถือเป็นหลังอื่น หากใช้เพื่อยู่ออาศัยก็ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

6. อาคารที่สร้างไว้แต่ไม่ได้อยู่อาศัย ไม่ได้ค้าขาย ปล่อยทิ้งว่างไว้ จะทำอย่างไร

สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพตลอดปีที่ผ่านมา จะถูกจัดเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้าตั้งแต่ร้อยละ 0.3 ตามมูลค่าของฐานภาษี ตั้งแต่ปีภาษี 2563 เป็นต้นไป และหากไม่ทำประโยชน์อีก จะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 0.3 ทุก 3 ปี

7. ปลูกสร้างบ้านในที่ดินของบิดามารดาหรือบุคคลอื่นโดยไม่เสียค่าเช่า และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านได้รับยกเว้นภาษี 10 ล้านบาท เจ้าของที่ดินเสียภาษีอย่างไร ในอัตราที่อยู่อาศัยหรือในอัตราอื่นๆ

บ้านได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีได้ไม่เกิน 10 ล้านบาท แต่ที่ดินของบิดามารดาต้องเสียภาษี เมื่อที่ดินใช้เพื่อยู่ออาศัย ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

8. กรณีโรงงานมีทรัพย์สินหลายประเภท เช่น สำนักงาน ห้องน้ำ โกดัง จะคิดภาษีอย่างไร

สำนักงาน ห้องน้ำ และโกดัง เป็นสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของการประกอบกิจการ ดังนั้น จึงต้องเสียภาษีในอัตราอื่นๆ

9. บริษัทเป็นผู้สร้างบ้านและให้พนักงานหรือคนงานอยู่อาศัยโดยไม่มีชื่อผู้อาศัยในทะเบียน จะต้องเสียภาษีในประเภทที่อยู่อาศัยหรืออื่นๆ

บ้านของบริษัทที่สร้างเพื่อให้พนักงานหรือคนงานอยู่อาศัยต้องเสียภาษีประเภทที่อยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

10. บ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จอยู่ระหว่างการก่อสร้าง บ้านพักอาศัย จะถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีหรือไม่

บ้านยังสร้างไม่เสร็จ ไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้าง จึงเสียภาษีเฉพาะที่ดินประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02



กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th



คำถามที่พบบ่อย เกี่ยวกับการดำเนินงาน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

1. รีสอร์ท โรงแรม เกสเฮ้าส์ ต้องเสียภาษีอย่างไร

การประกอบกิจการรีสอร์ท โรงแรม เกสเฮ้าส์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัยชั่วคราว โดยเรียกเก็บค่าตอบแทนเป็นรายวันไม่เข้าเงื่อนไขตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และประกอบเกษตรกรรม จึงต้องเสียภาษีประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3

2. อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขาย หรือขายไม่หมด เสียภาษีอย่างไร

ผู้ประกอบการอาคารชุดที่ได้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขาย หรือขายไม่หมด ต้องเสียภาษีประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 และจะได้รับการลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนเงินภาษีที่ต้องเสีย เป็นเวลาไม่เกิน 2 ปี นับแต่วันที่ 13 มี.ค. 2562

3. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA) ของสถาบันการเงิน เสียภาษีอย่างไร

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA) ของสถาบันการเงิน ตามกฎหมาย ต้องเสียภาษีในประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 โดยจะได้รับการลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่ต้องเสีย เป็นเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่ อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของหน่วยงาน

4. อพาร์ทเมนต์ หอพัก และบ้านพักให้เช่าอยู่อาศัยเป็นรายเดือน เสียภาษีอย่างไร

ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ หอพัก และบ้านพักให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยคิดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนขึ้นไป ถือเป็นการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย จึงเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

5. บ้านเช่าที่เจ้าของต้องการให้บุคคลอื่นเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน แต่ยังไม่มีคนมาเช่าอยู่ ต้องเสียภาษีอย่างไร

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของทำเป็นบ้านเช่าเพื่อให้บุคคลอื่นเช่าพักเพื่อการอยู่อาศัยเป็นรายเดือนขึ้นไป ไม่ว่าจะมิมีผู้มาเช่าอยู่แล้วหรือไม่ ถือเป็นการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย เจ้าของต้องเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

6. ที่ดินซึ่งใช้ก่อสร้างถนนในหมู่บ้านจัดสรรต้องเสียภาษีหรือไม่

ที่ดินซึ่งใช้ก่อสร้างถนนในหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และถนนเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

7. ที่ดินซึ่งเจ้าของอยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ต้องเสียภาษีอย่างไร

ที่ดินซึ่งเจ้าของอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างเป็นโรงงานอุตสาหกรรมถือเป็นการใช้ประโยชน์อื่นที่ไม่ใช่การประกอบกิจการเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจึงต้องเสียภาษีประเภทการใช้ประโยชน์อื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 โดยจะเสียภาษีเฉพาะมูลค่าของที่ดิน กรณีอาคารในโรงงานอุตสาหกรรมที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จยังไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ไม่สามารถกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างได้ จึงไม่ต้องเสียภาษีในส่วนนี้

8. นาย ก มีชื่อเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ต่อมาได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้นาย ข ในวันที่ 10 มกราคม 2563 ใครจะเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

กฎหมายกำหนดให้ผู้นับเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปี เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ดังนั้น นาย ก จึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปี 2563 และนาย ข จะเป็นผู้เสียภาษีสำหรับปีต่อไป หากนาย ข ยังคงเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินดังกล่าว ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

9. หากได้รับแจ้งการประเมินภาษีจาก อปท. แล้วเห็นว่า อปท. แจ้งประเมินภาษีไม่ถูกต้อง ผู้เสียภาษีมีสิทธิคัดค้านหรืออุทธรณ์การประเมินภาษีหรือไม่

หากได้รับการประเมินภาษีจาก อปท. แล้วเห็นว่า การประเมินภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ผู้เสียภาษีมีสิทธิคัดค้านขอให้ทบทวนการประเมินภาษีใหม่ได้โดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่น และหากผู้บริหารท้องถิ่นยังคงยืนยันการประเมินภาษีตามเดิม ผู้เสียภาษียังสามารถอุทธรณ์การประเมินภาษีต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด หรือ กรม. แล้วแต่กรณี และยื่นฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากรกลางได้ตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด

10. พื้นที่บางส่วนของอาคารชุดมีการนำไปใช้ประโยชน์เป็นร้านค้า ร้านซักรีด หรือร้านเสริมสวย ต้องเสียภาษีอย่างไร

พื้นที่บางส่วนของอาคารชุดซึ่งนำไปใช้ประโยชน์เป็นร้านค้า ร้านซักรีด หรือร้านเสริมสวยไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย ผู้เป็นเจ้าของพื้นที่ส่วนนี้จึงต้องเสียภาษีประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3



กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th

