**สรุป ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2564**

ใครที่มีที่ดิน ควรต้องทราบเรื่อง **ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ในปี 2563 ว่ามีการเริ่มต้นเก็บภาษีที่ดินใหม่ โดยจะเริ่มเก็บในเดือนสิงหาคม 2563

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คืออะไร มีกี่ประเภท**

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2562 (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ได้มาแทนที่ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยผู้ที่เคยเสียภาษีทั้งสองประเภทนี้ไปแล้ว ไม่ต้องเสียภาษีซ้ำอีก แต่จะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน ซึ่งภาษีที่ดินใหม่นี้จะจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

* ที่อยู่อาศัย
* เกษตรกรรม
* อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย
* ที่รกร้างว่างเปล่า

**วัตถุประสงค์ในการเก็บภาษีที่ดินใหม่**

ทั้งนี้ การออกข้อตกลงการเสียภาษีและสิ่งปลูกสร้างที่ดินแบบใหม่นั้น ก็เพื่อแก้ไขปัญหาในด้านการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น แก้ปัญหาเรื่องภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ลดความเหลื่อมล้ำของความรวยและความจน, แก้ปัญหาที่ดินรกร้าง ให้นำมาใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น, เพิ่มรายได้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และส่งเสริมการมีส่วนร่วมให้ประชาชนตรวจสอบการทำงานของรัฐว่ามีการเก็บภาษีอย่างเป็นธรรมในท้องถิ่น

**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%

**-2-**

**2. ที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (บ้านหลังแรกและมีชื่อในทะเบียนบ้าน)**

* กฎหมายก็ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่นกัน 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%

**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%

**4. ที่ดินทำการเกตษร 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%

**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%

**-3-**

**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 เราสามารถทักท้วงการเรียกเก็บภาษีจากหน่วยงานของรัฐ หลังจากได้รับเอกสาร “แบบประเมินภาษี”

7. ที่ดินว่างเปล่า

* 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
* เนื่องจากผลกระทบทางเศรษฐกิจของโรคโควิด-19 ในปี 2564 นี้ กระทรวงมหาดไทยได้มีมติเลื่อนเวลาชำระภาษีที่ดินและสิ่งก่อสร้างไปจนถึง มิ.ย. 64 และลดภาษีที่ดิน 90% ดังนั้น เจ้าของหรือผู้ถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะชำระภาษีเพียง 10% ของภาษี