



# Q & A ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## ■ อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการกำหนดไว้อย่างไร และใครเป็นผู้กำหนดอัตราภาษี

อัตราภาษีที่กำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.... จะเป็นอัตราเพดานภาษีสูงสุด ไม่ใช่อัตราที่จะใช้จัดเก็บจริง โดยจะแบ่งอัตราตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราเพดาน (ร้อยละ)
1. เกษตรกรรม	0.2
2. ที่อยู่อาศัย	0.5
3. อื่นๆ (เช่น พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม)	2
4. ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน	5

สำหรับอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดโดยรัฐบาล และออกเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยอัตราภาษีที่จัดเก็บจริงจะกำหนดไว้ ดังนี้

**ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลังหลัก**  
เพื่อเป็นการลดภาระให้แก่เกษตรกรและเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงกำหนดอัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลังหลัก ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	50	ยกเว้น
50	100	0.05
100	ขึ้นไป	0.10

## ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัยหลังที่ 2

ในส่วนของผู้ที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยหลายหลัง จะต้องเสียภาษีสำหรับที่พักอาศัยหลังอื่นๆ ที่ไม่ได้ใช้เป็นบ้านพักอาศัยหลักในอัตรา ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
0	5	0.03
5	10	0.05
10	20	0.10
20	30	0.15
30	50	0.20
50	100	0.25
100	ขึ้นไป	0.30

## ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ

สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือไปจากใช้เพื่อการเกษตรและพักอาศัย กฎหมายกำหนดให้เสียภาษีในอัตรา ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)	
เกินกว่า	ไม่เกิน		
0	20	0.3	
20	50	0.5	
50	100	0.7	
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)	
เกินกว่า	ไม่เกิน		
100	1,000		0.9
1,000	3,000		1.2
3,000	ขึ้นไป	1.5	

ทั้งนี้ การที่กำหนดให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ เสียภาษีในอัตราที่เหมือนกันไม่ว่าเจ้าของจะใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นทำกิจการใดๆ นั้น เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจในการประเมินภาษี ดังนั้น การเลือกที่จะใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการทำธุรกิจ ไม่ว่าจะประเภทใด ก็จะมีต้นทุนที่เกิดจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากัน ไม่เกิดการบิดเบือน



## ■ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพได้อย่างไร

• กรณีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน จะถูกเก็บภาษีในอัตราที่สูงและปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี เพื่อเป็นการกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ดังนี้

ปีที่	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ปีที่ 1 - 3	1
ปีที่ 4 - 6	2
ปีที่ 7 ขึ้นไป	3

## ■ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการบรรเทาภาระภาษีหรือไม่ อย่างไร

• กฎหมายให้อำนาจทั้งรัฐบาลและผู้บริหารท้องถิ่นในการบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1) การบรรเทาภาระภาษีโดยรัฐบาล รัฐบาลสามารถตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อบรรเทาภาระภาษี โดยมีมาตรการ ดังนี้

(1.1) **ลดภาษีให้ไม่เกินร้อยละ 75** ของภาระภาษีที่ต้องเสีย สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น บ้านพักอาศัยหลักซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบังคับใช้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับกิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาล และโรงเรียน เป็นต้น

(1.2) **ลดอัตราภาษี** ให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น ลดอัตราภาษีให้กับที่ดินที่เจ้าของ ซื้อมาเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นเวลา 1 ปี และที่ดินที่นิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พำนักอาศัยเพื่อขายเป็นเวลา 3 ปี เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตนเอง เป็นต้น

### 2) การลดและยกเว้นภาษีโดยผู้บริหารท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สามารถทำได้ในกรณีต่อไปนี้

(2.1) กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันปวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป เช่น ภัยพิบัติ เป็นต้น

(2.2) กรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือ ทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ เช่น ไฟไหม้ เป็นต้น

## ■ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีผลกระทบต่อเกษตรกรและเจ้าของที่พักอาศัยหรือไม่

• ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากเกษตรกรและเจ้าของที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะได้รับยกเว้นภาษี

### ภาคเกษตรกรรม

เนื่องจากที่ดินเกือบทั้งหมดที่เกษตรกรใช้ทำการเกษตรกรรม หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของที่ดินเกษตรทั่วประเทศ (ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในปี 2556) มีมูลค่าต่ำกว่า 50 ล้านบาท ซึ่งอัตราภาษีที่จะใช้จัดเก็บอยู่ที่ร้อยละ 0 ดังนั้น เกษตรกรโดยเฉพาะเกษตรกรรายย่อยจะไม่ได้รับผลกระทบ แต่จะได้ประโยชน์จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### เจ้าของที่พักอาศัย

เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง ที่พักอาศัยที่เจ้าของใช้เป็นบ้านหลักเกือบทั้งหมดจะได้รับยกเว้นภาษี เนื่องจากที่พักอาศัยที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 99.96 ของที่พักอาศัยทั้งหมด (ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี 2556) ส่วนที่พักอาศัยที่เจ้าของใช้เป็นบ้านหลักที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท ซึ่งทั่วประเทศมีทั้งหมดประมาณ 8,500 หลัง จะต้องเสียภาษีโดยคำนวณจากมูลค่าของทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่เกินกว่า 50 ล้านบาท

## ■ บ้านที่เจ้าของใช้อาศัยเองกับบ้านที่เจ้าของให้ผู้อื่นเช่าจะเสียภาษีเหมือนกันหรือไม่

• บ้านที่เจ้าของใช้อาศัยเองกับบ้านที่เจ้าของให้ผู้อื่นเช่าจะต้องเสียภาษีต่างกัน โดยบ้านที่เจ้าของใช้อาศัยเองจะต้องเสียภาษีในอัตราของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัย แต่การให้เช่าบ้านเป็นการทำธุรกิจ ซึ่งเจ้าของได้รับผลตอบแทนจากการให้เช่าดังกล่าว จึงต้องเสียภาษีในอัตราของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ เช่นเดียวกับห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์และห้องชุดที่มีสิทธิ์การเช่าระยะยาว

## ■ เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจขนาดเล็ก และ SMEs จะได้รับผลกระทบจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

• ไม่ได้รับผลกระทบเพราะอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในร่างกฎหมายจะใกล้เคียงกับอัตราภาษีที่เสียอยู่ในปัจจุบัน

## ■ กรณีธุรกิจบางประเภทที่มีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินเป็นจำนวนมาก เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาเชิงธุรกิจ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการขาย จะมีการจัดเก็บภาษีที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจะเสียภาษีในอัตราของที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินหรือไม่ ซึ่งจะทำให้ภาระต้นทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น

• เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตนเอง และลดภาระภาษีที่ประชาชนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยผู้ประกอบการผลิตรายมา ให้ รัฐบาลจึงลดอัตราภาษีสำหรับที่ดินที่นิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พำนักอาศัยเพื่อขาย โดยให้จัดเก็บภาษีในอัตราต่ำที่ร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ทั้งนี้ จะต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขสำหรับที่ดินประเภทดังกล่าวเพื่อให้เกิดความชัดเจนต่อไป

## ■ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือไม่

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด ที่ไม่มีการนำไปหาประโยชน์ตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## ■ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท เช่น กรณีอาคาร 2 ชั้น ที่เจ้าของเปิดเป็นร้านค้าที่ชั้นล่าง ส่วนชั้น 2 ใช้เป็นที่พำนักอาศัยของตนเอง จะเสียภาษีในอัตราใด

• เสียภาษีตามลักษณะของการใช้ประโยชน์จริง



## ■ จะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อไหร่

• อปท. จะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2560 ทั้งนี้ กระทรวงมหาดไทยและกระทรวงการคลัง และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องจัดเตรียมพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการในด้านอื่นๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จก่อนที่จะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

# เสาหลักทางการคลังและเศรษฐกิจ เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

กลุ่มสารนิเทศการคลัง สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง