



~ 1 ~

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2568 ต้องเสียเท่าไร ?

เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเช็กด่วน! อัปเดตข้อมูลภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2568 ต้องเสียเท่าไร? ยื่นจ่ายอย่างไรบ้าง?

➡ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ “ภาษีที่ดิน” เป็นภาษีรายปีที่คิดตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แบ่งเป็น 4 ประเภทหลัก ได้แก่ ภาษีที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม การเกษตรกรรม และที่ดินว่างเปล่า โดยแต่ละประเภทมีเงื่อนไขและมีอัตราภาษีที่แตกต่างกันไปตามรูปแบบการใช้งาน ซึ่งเริ่มตั้งแต่ 0.01% - 3% ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

➡ ผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้ประเมินและส่งแบบประเมินภาษีให้กับผู้มีหน้าที่เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และจะต้องจ่ายภาษีภายในวันที่ 30 เมษายนของปีนั้น ๆ

อัปเดตภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2568

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คืออะไร
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคิดจากอะไร
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีกี่ประเภท
- วิธีคำนวณภาษีที่ดิน พร้อมตัวอย่างการคำนวณ
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการลดหย่อนภาษี
- ใครเป็นผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษี
- ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จ่ายเมื่อไหร่ จ่ายที่ไหน
- บทลงโทษของการไม่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รวมคำถามที่เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในชีวิตประจำวันของเราทุกคนก็มีภาษีที่ต้องจ่ายเป็นประจำอยู่แล้ว เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีเงินได้ แต่สำหรับใครที่เป็นเจ้าของที่ดิน บ้าน คอนโด หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ก็จะมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเข้ามาด้วย หลายคนอาจยังสงสัยว่าภาษีที่ดินที่ต้องเสียอยู่ที่เท่าไร หรือมีอัตราการเก็บภาษีอะไรบ้าง จะพาทุกคนไปทำความเข้าใจรายละเอียดเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2568 ทั้งในส่วนของอัตราภาษี การคำนวณ และการลดหย่อนภาษี มีอะไรที่ควรรู้บ้างไปดูกัน



~ 2 ~

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คืออะไร



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือที่นิยมเรียกสั้น ๆ ว่า “ภาษีที่ดิน” เป็นภาษีรายปีที่คิดตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีองค์กรบริหารส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดการเรียกเก็บภาษี มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคิดจากอะไร



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่คนสามารถอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ได้ ไม่ว่าจะเป็นบ้าน อาคาร คอนโด โกดัง นับว่าต้องเสียภาษีทั้งหมด โดยใช้มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการคำนวณ แบ่งออกเป็น 3 รายการดังนี้

- **ที่ดิน** : ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- **สิ่งปลูกสร้าง** : ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
- **สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด** : ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

โดยองค์กรบริหารส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ และอัตราภาษีที่เรียกเก็บในแต่ละปี ซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์นั้นจะเป็นราคาเดียวกันกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมที่ดิน

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีกี่ประเภท

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ภาษีที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ภาษีที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม และภาษีที่ดินว่างเปล่า แต่ละประเภทถูกกำหนดขึ้นตามรูปแบบการใช้งานของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ซึ่งมีเงื่อนไขและอัตราภาษีที่แตกต่างกันไป มาดูกันว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คุณครอบครองอยู่นั้นจัดว่าเป็นประเภทไหน



ประเภทที่ 1 ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เป็นที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์สำหรับเป็นที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของอยู่เอง โดยจะต้องมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ และทะเบียนบ้าน รวมถึงบ้านหลังอื่น ๆ ที่เจ้าของมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน ก็จะต้องจ่ายภาษีที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการอยู่อาศัยแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ คือ เจ้าของที่ดินควบคู่กับสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียว (เช่น คอนโด ห้องชุด) และเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากกว่า 2 หลังขึ้นไป โดยแต่ละแบบมีรายละเอียดอัตราภาษีต่างกัน

1. บุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังเดียว มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
0-50 ล้านบาท	ได้รับการยกเว้นภาษี
50-75 ล้านบาท	0.03%
75-100 ล้านบาท	0.05%
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1%

2. บุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างหลังเดียว มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี
0-10 ล้านบาท	ได้รับการยกเว้นภาษี
10-50 ล้านบาท	0.02%
50-75 ล้านบาท	0.03%
75-100 ล้านบาท	0.05%
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1%

3. บุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง 2 หลังขึ้นไป มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
0-50 ล้านบาท	0.02%
50-75 ล้านบาท	0.03%
75-100 ล้านบาท	0.05%
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.1%



ประเภทที่ 2 ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม

ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาใช้ประโยชน์ในด้านการสร้างรายได้ เช่น สำนักงาน ออฟฟิศ ร้านอาหาร โรงแรม เป็นต้น โดยมีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
0-50 ล้านบาท	0.3%
50-200 ล้านบาท	0.4%
200-1,000 ล้านบาท	0.5%
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6%
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7%

ประเภทที่ 3 ที่ดินเพื่อการเกษตร

ที่ดินเพื่อการเกษตร เป็นการใช้ประโยชน์ของที่ดินสำหรับเกษตรกรรมในรูปแบบต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ไม่ว่าจะเป็นการทำการ ทำสวน ทำนา การเลี้ยงปศุสัตว์ หรือเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ รวมถึงการทำสวนป่า นาเกลือ และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจด้วย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม ซึ่งที่ดินสำหรับการเกษตร หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ใช้ประโยชน์ในการทำเกษตรกรรม ถ้าหากเป็นบริษัทจะต้องขึ้นทะเบียนการทำเกษตรกรรม และถ้าเป็นส่วนบุคคลธรรมดาจะต้องขึ้นทะเบียนเกษตรกรด้วย

1. บุคคลธรรมดา มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
0-50 ล้านบาท	ได้รับการยกเว้นภาษี
50-125 ล้านบาท	0.01%
125-150 ล้านบาท	0.03%
150-550 ล้านบาท	0.05%
550-1,050 ล้านบาท	0.07%
1,050 ล้านบาทขึ้นไป	0.1%



2. นิติบุคคล มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
0-75 ล้านบาท	0.01%
75-100 ล้านบาท	0.03%
100-500 ล้านบาท	0.05%
500-1,000 ล้านบาท	0.07%
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.1%

ประเภทที่ 4 ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

สำหรับที่ดินรกร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งร้าง ไม่ได้ใช้งานที่ดินให้เกิดประโยชน์เท่าที่ควร หรือที่ดินนั้นสามารถใช้ประโยชน์ได้ แต่กลับปล่อยให้ที่ดินว่างตลอดทั้งปี ก็ต้องเสียภาษีเช่นกัน

ที่ดินรกร้างว่างเปล่าเป็นที่ดินที่ไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์หรือถูกทิ้งร้าง มีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีต่อปี
0-50 ล้านบาท	0.3%
50-200 ล้านบาท	0.4%
200-1,000 ล้านบาท	0.5%
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6%
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7%

หมายเหตุ : หากปล่อยที่ดินรกร้างว่างเปล่าต่อเนื่องมากกว่า 3 ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก 0.3% ในทุก ๆ 3 ปี โดยมีเพดานภาษีสูงสุดไม่เกิน 3%



~ 7 ~

วิธีคำนวณภาษีที่ดิน พร้อมตัวอย่างการคำนวณ



การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ยากอย่างที่คิด เมื่อเราได้ศึกษารายละเอียดอัตราการเสียภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทข้างต้นมาแล้ว ก็ลองหยิบปากกาและเครื่องคิดเลขมาคำนวณตามสูตรกันได้ตามตัวอย่างนี้เลย

จัดที่ดินนครศรีธรรมราช



~ 8 ~

1. ที่ดินเพื่อการเกษตร รวมถึงที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างและที่ดินรกร้าง





~ 9 ~

สูตรการคำนวณภาษีที่ดินเพื่อการเกษตร คือ

$$\text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตราภาษีที่ดิน} = \text{ภาษีที่ต้องจ่าย}$$

ตัวอย่างการคำนวณ:

A เป็นเจ้าของบริษัทสีข้าว จดทะเบียนในนามนิติบุคคล มีที่ดินเพื่อการเกษตรสำหรับปลูกข้าวมูลค่า 90 ล้านบาท

- อัตราภาษีที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการเกษตรมูลค่า 75-100 ล้านบาท อยู่ที่ 0.03%
- คิดเป็น $90,000,000 \times 0.03\% = 27,000$ บาท
- ดังนั้น A มีภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรที่ต้องจ่าย คือ **27,000 บาท**

2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



สูตรการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ

$$(\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตราภาษี} = \text{ภาษีที่ต้องจ่าย}$$



~ 10 ~

ตัวอย่างการคำนวณ:

B เป็นเจ้าของที่ดินมูลค่า 60 ล้านบาท และมีบ้านเดี่ยวมูลค่า 20 ล้านบาท

- อัตราภาษีบุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังเดี่ยวมูลค่า 75-100 ล้านบาท อยู่ที่ 0.05%
- คิดเป็น $(60,000,000 + 20,000,000) \times 0.05\% = 40,000$ บาท
- ดังนั้น B มีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องจ่ายคือ **40,000 บาท**

3. ห้องชุด



สูตรการคำนวณภาษีที่ดินสำหรับห้องชุด คือ

มูลค่าห้องชุด (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี = ภาษีที่ต้องจ่าย

ตัวอย่างการคำนวณ:

C เป็นเจ้าของคอนโดมูลค่า 30 ล้านบาท

- อัตราภาษีบุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างหลังเดี่ยวมูลค่า 10-50 ล้านบาท อยู่ที่ 0.02%
- คิดเป็น $30,000,000 \times 0.02\% = 6,000$ บาท
- ดังนั้น C มีภาษีที่ดินสำหรับคอนโดที่ต้องจ่ายคือ **6,000 บาท**



ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการลดหย่อนภาษี

สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการลดหย่อนภาษีนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นที่ ๆ ในกิจการผลิตสาธารณูปโภค หรือสร้างสาธารณประโยชน์แก่ประชาชนทั่วไป ตามประกาศ ณ ปัจจุบันมีการลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด 2 แบบ ดังนี้

1. ที่ดินที่ได้รับลดหย่อนภาษี 50%

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับสิทธิลดภาษีลง 50% ได้แก่

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองจากมรดก และได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นแล้วก่อนวันที่ 13 มีนาคม 2562
- ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงผลิตไฟฟ้า ที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวกับการผลิตไฟฟ้า
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นเขื่อนเพื่อการผลิตไฟฟ้า

2. ที่ดินที่ได้รับลดหย่อนภาษี 90%

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับสิทธิลดภาษีลง 90% ได้แก่

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่สถาบันการเงิน เป็นเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันที่ย่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของหน่วยงานดังกล่าว
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยหรือการอุตสาหกรรม เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าว
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุด (คอนโด) เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของสถาบันอุดมศึกษาเอกชน
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของโรงเรียนเอกชนในระบบและนอกระบบ ประเภทสอนศาสนาหรือประเภทศูนย์การศึกษาอิสลามประจำมัสยิด หรือประเภทสถาบันศึกษาปอเนาะ
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานที่ให้บริการแก่ประชาชน เช่น สวนสัตว์ สวนสนุก ที่จอดรถไฟฟ้า ลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่ง เป็นต้น



ปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2568 สำหรับโรงผลิต น้ำประปา พื้นที่สีเขียว และ ทางรถไฟไฟฟ้า

โรงผลิตน้ำประปา

ปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ร้อยละ 50 ให้แก่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงผลิตน้ำประปา รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับการผลิตน้ำประปา

พื้นที่สีเขียว

ยกเว้นภาษีให้แก่พื้นที่สีเขียว โดยต้องเป็นที่ดินซึ่งปกคลุมด้วยพืชพรรณเป็นองค์ประกอบหลักและมีประโยชน์เพื่อสิ่งแวดล้อม ระบบนิเวศการดำรงชีวิต หรือคุณภาพชีวิตของประชาชน

ทางรถไฟไฟฟ้า

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็น ทางรถไฟ หรือ ทางรถไฟไฟฟ้า จากเดิมถูกกำหนดให้ได้รับการยกเว้นภาษี แต่เพื่อให้ครอบคลุมการดำเนินงานมากขึ้น จึงปรับเพิ่มเติมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดิน ได้แก่

- ห้องอุปกรณ์อัดดีสัจญ์ภายในสถานี
- ห้องควบคุมระบบบังคับสัมพันธ์ภายในสถานี
- ห้องอุปกรณ์สื่อสารภายในสถานี
- ชานชาลาสถานีเฉพาะพื้นที่ที่ผู้โดยสารรอขึ้น-ลงรถไฟไฟฟ้า

ใครเป็นผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษี

1. ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (ดูจากโฉนดที่ดิน)
2. ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินของรัฐ โดยจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

หมายเหตุ :

- ใครที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในวันที่ 1 มกราคมของปีไหน จะถือว่าเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินของปีนั้น ๆ ไป
- ในกรณีที่มิใช่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายคน ทุกคนที่มีชื่อระบุในโฉนดที่ดินจะต้องเสียภาษีร่วมกันทั้งหมด
- ในกรณีที่เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นคนละคนกัน เจ้าของแต่ละทรัพย์สินจะต้องเสียภาษีในสิ่งที่ตนถือครองอยู่



ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จ่ายเมื่อไหร่ จ่ายที่ไหน

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และส่งแบบประเมินภาษีให้กับผู้มีหน้าที่เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี โดยผู้เสียภาษีต้องจ่ายภาษีภายในวันที่ 30 เมษายนของปีนั้น ๆ

ในกรณีที่ต้องการยื่นผ่อนภาษี สามารถขอผ่อนชำระได้ 3 งวด เป็นระยะเวลา 3 เดือน โดยมีขั้นต่ำค่าภาษีอยู่ที่ 3,000 บาทขึ้นไป

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2568 ขยายระยะเวลาชำระภาษี จากเดิมเดือนเมษายน เลื่อนเป็นมิถุนายน เพื่อลดภาระและบรรเทาความเดือดร้อนจากสถานการณ์น้ำท่วมให้กับประชาชน เพื่อเตรียมความพร้อมไว้ล่วงหน้าเพราะหากชำระล่าช้าต้องจ่ายค่าปรับสูงสุด 40% ของภาษีที่ค้างชำระ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2568 ขยายเวลาชำระออกไปอีก 2 เดือน

สถานการณ์น้ำท่วมในหลายจังหวัด ทำให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหาย ดังนั้นเพื่อลดภาระและบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน ราชกิจจานุเบกษา ได้ประกาศขยายกำหนดเวลาการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

➡ งวดที่ 1 จากเดิมชำระ ภายในเดือนเมษายน 2568 เป็นชำระภายใน เดือน มิถุนายน 2568

➡ งวดที่ 2 จากเดิมชำระ ภายในเดือนพฤษภาคม 2568 เป็นชำระภายใน เดือน กรกฎาคม 2568

➡ งวดที่ 3 จากเดิมชำระ ภายในเดือนมิถุนายน 2568 เป็นชำระภายใน เดือน สิงหาคม 2568

หมายเหตุ : สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด กรณีภาษีเกิน 3,000 บาท

สถานที่จ่ายภาษี

- กรุงเทพฯ – ชำระที่สำนักงานเขต
- เมืองพัทยา – ชำระที่ศาลาว่าการเมืองพัทยา
- เทศบาล – ชำระที่สำนักงานเทศบาล
- อบต. – ชำระที่สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล



บทลงโทษของการไม่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ผู้ที่เลี่ยงหรือเพิกเฉยต่อการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ถือว่ามีความผิดและต้องได้รับโทษทางกฎหมาย โดยแบ่งออกเป็น 3 ระดับดังนี้

1. เบี้ยปรับ

ในกรณีไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด จะมีเบี้ยปรับตามลำดับขั้น ดังนี้

- **คิดเบี้ยปรับ 10%** จากค่าภาษีที่ค้างชำระ หากไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่จ่ายก่อนได้รับหนังสือเตือน
- **คิดเบี้ยปรับ 20%** จากค่าภาษีที่ค้างชำระ หากไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่จ่ายภายในระยะเวลาที่แจ้งตามหนังสือเตือน
- **คิดเบี้ยปรับ 40%** จากค่าภาษีที่ค้างชำระ หากไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด และล่าช้ากว่าเวลาที่แจ้งตามหนังสือเตือน

2. เงินเพิ่ม

เงินเพิ่ม คือ ดอกเบี้ยจากการจ่ายภาษีล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด โดยเริ่มนับจากวันที่เลยกำหนดชำระภาษี คิดเป็นอัตราดอกเบี้ย 1% ต่อเดือนของเงินภาษีที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น



3. โทษทางอาญา

มีโทษจำคุกสูงสุด 2 ปี และปรับสูงสุดไม่เกิน 40,000 บาท ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้กระทำความผิดเอง อาจส่งผลให้กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลที่รับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นต้องรับโทษทางอาญาเช่นเดียวกัน

รวมคำถามที่เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. ขอเงินคืนภาษีได้ไหม ถ้าหากจ่ายเกิน

ในกรณีที่จ่ายภาษีเกินกว่ายอดชำระที่ได้รับจากใบประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้เสียภาษีสามารถยื่นคำร้องต่อองค์กรบริหารส่วนท้องถิ่น เพื่อขอเงินคืนได้ภายใน 3 ปี นับจากวันที่ชำระภาษีเกิน

2. กรณีที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ต้องหารกันจ่าย หรือจ่ายเท่ายอดเรียกเก็บ

ในกรณีที่มีเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายคน ทุกคนที่มีชื่อในโฉนดที่ดินจะต้องเสียภาษีร่วมกัน โดย ใบประเมินภาษีที่แต่ละคนได้รับจะระบุเป็นยอดชำระรวมทั้งหมด ดังนั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ทุกคนสามารถหารกันจ่ายอย่างไรก็ได้ให้ครบตามยอดภาษีที่แจ้ง และให้เจ้าของกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งรับหน้าทีไปดำเนินการจ่ายเป็นอันเสร็จสิ้น

ทั้งหมดนี้คือข้อมูลภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับอัปเดต ปี 2568 ที่ศึกษาไว้ล่วงหน้าย่อมเป็นประโยชน์ต่อการเตรียมตัวจ่ายภาษีของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินทุกคน เพราะการเข้าใจภาระภาษีอย่างถ่องแท้จะช่วยให้เราปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง รวมถึงช่วยในการวางแผนการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

เข้าใจภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง เพื่อการเสียภาษีที่ถูกต้อง

การเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประจำทุกปี ถือเป็นหน้าที่ที่เจ้าของทรัพย์สินควรให้ความสำคัญ เพราะไม่เพียงช่วยให้จัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย แต่ยังเป็นส่วนหนึ่งในการสนับสนุนการพัฒนาประเทศ