



ข่าวบริการ



งานประชาสัมพันธ์ ฝ่ายบริการและเผยแพร่วิชาการ กอววิชาการและแผนงาน โทร.0-3251-1047: 101,220 www.huahin.go.th E-mail : info@huahin.go.th

ข่าวที่...PRS(kn)025/2563...ประจำวัน...13...กุมภาพันธ์...2563....

คำถามที่พบบ่อย ? ตอบข้อสงสัยเกี่ยวกับภาษีที่ดินฉบับใหม่ตอนที่ 1

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป จะมีการเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่อย่างไรก็ตาม ประชาชนบางส่วนที่ยังไม่เข้าใจเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินดังกล่าว กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย จึงได้รวบรวมคำถามที่พบบ่อย เกี่ยวกับการดำเนินงานตาม พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 และชี้แจงให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีดังกล่าวมากขึ้น ดังนี้

➤ 1) การยื่นคำร้องขอแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต้องมาด้วยตนเองหรือไม่ ?

ตอบ ไม่จำเป็นต้องมาด้วยตนเอง สามารถทำหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นมาแจ้งแทน หรือส่งไปรษณีย์ หรือวิธีการอื่นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนด

➤ 2) บุคคลทั่วไปสามารถมีบ้านหรือห้องชุด เพื่ออยู่อาศัยได้กี่หลัง ?

ตอบ บุคคลทั่วไปสามารถมีบ้านหรือห้องชุดได้หลายหลัง แต่เจ้าของบ้านหรือห้องชุดนั้นจะได้รับการยกเว้น ต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. เป็นเจ้าของที่ดินและเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน จะได้รับการยกเว้นหากมีมูลค่าของที่ดินและบ้านรวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท
2. เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน จะได้รับการยกเว้นภาษีหากมีมูลค่าของบ้านไม่เกิน 10 ล้านบาท

➤ 3) กรณีบ้านหรือห้องชุดที่ซื้อไว้เพื่ออยู่อาศัยเองหรือให้คนในครอบครัวอยู่อาศัย แต่ยังไม่ได้เข้าไปอยู่อาศัยหรืออยู่อาศัยไม่ตลอดทั้งปี จะต้องเสียภาษีหรือไม่ ในอัตราใด ?

ตอบ หากเป็นเจ้าของบ้านหรือห้องชุดต้องเสียภาษีแต่เสียในอัตราร้อยละ 0.02 โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. หากมีชื่อในทะเบียนบ้านได้รับการยกเว้นภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท
2. หากไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัยเริ่มต้นร้อยละ 0.02

➤ 4) กรณีคอนโดมิเนียม (ห้องชุด) ถ้ามีสองห้องติดกันและเปิดหากันได้ แต่ได้รับหนังสือ แสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด 2 ฉบับจะถือว่าได้รับการยกเว้นทั้งสองหลังหรือไม่ ?

ตอบ ห้องชุดพิจารณาแยกตามหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่ละห้อง เมื่อมีหนังสือได้ 2 หลัง แม้จะเปิดทะลุหากันได้ ก็ไม่สามารถรวมพื้นที่เพื่อยกเว้นมูลค่าฐานภาษีได้ ดังนั้น หลังที่สองจะเป็นหลังอื่นทันที ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

/5) ชาวต่างชาติ...

➤ 5) ชาวต่างชาติมีชื่อในทะเบียนบ้าน (ทร.13) ชื่อห้องชุดไว้ 2 ห้อง ในต่างท้องที่กัน ต้องเสียภาษีหรือไม่ ถ้าเสียจะเสียภาษีอย่างไร ?

ตอบ ต้องเสียภาษีเหมือนคนไทยทั่วไป โดยได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาทเพียงห้องเดียว ส่วนอีกห้องจะถือเป็นหลังอื่น หากใช้เพื่ออยู่อาศัยก็ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

คำถามที่พบบ่อย เกี่ยวกับการดำเนินงาน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

1. การยื่นคำร้องขอแก้ไขแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต้องมาด้วยตนเองหรือไม่

ไม่จำเป็นต้องมาด้วยตนเอง สามารถกำหนดหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นมาแจ้งแทน หรือส่งทางไปรษณีย์ หรือวิธีการอื่นที่ อปท. กำหนด



2. บุคคลทั่วไปสามารถมีบ้านหรือห้องชุด เพื่ออยู่อาศัยได้กี่หลัง

สามารถมีบ้านหรือห้องชุดได้หลายหลัง แต่เจ้าของบ้านหรือห้องชุดนั้นจะได้รับยกเว้นต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

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

3. กรณีบ้านหรือห้องชุดที่ซื้อไว้เพื่ออยู่อาศัยเองหรือให้คนในครอบครัวอยู่อาศัย แต่ยังไม่ได้เข้าไปอยู่อาศัยหรืออยู่อาศัยไม่ตลอดทั้งปี จะต้องเสียภาษีหรือไม่ ในอัตราใด

ต้องเสียภาษีแต่เสียในอัตราร้อยละ โดยหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. หากเป็นเจ้าของบ้านหรือห้องชุด มีชื่อในทะเบียนบ้านได้รับยกเว้นภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท
2. หากเจ้าของบ้านหรือห้องชุดไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

4. กรณีคอนโดมิเนียม (ห้องชุด) ถ้ามีสองห้องติดกันและเปิดหากันได้ แต่ได้รับหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด 2 ฉบับ จะถือว่าได้รับยกเว้นทั้งสองหลังหรือไม่

ห้องชุดพิจารณาแยกตามหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่ละห้อง เมื่อมีหนังสือได้ 2 หลัง แม้จะเปิดกะลุหากันได้ ก็ไม่สามารถรวมพื้นที่เพื่อยกเว้นมูลค่าฐานภาษีได้ ดังนั้นหลังที่สองจะเป็นหลังอื่นกันที่ ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02

5. ชาวต่างชาติมีชื่อในทะเบียนบ้าน (ทร.13) ชื่อห้องชุดไว้ 2 ห้อง ในต่างท้องที่กัน ต้องเสียภาษีหรือไม่ ถ้าเสียจะเสียภาษีอย่างไร

ต้องเสียภาษีเหมือนคนไทยทั่วไป โดยได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาทเพียงห้องเดียว ส่วนอีกห้องจะถือเป็นหลังอื่น หากใช้เพื่ออยู่อาศัยก็ต้องเสียภาษีประเภทอยู่อาศัย เริ่มต้นอัตราร้อยละ 0.02



กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th

