ONE
LAW
OFFICE
ONE
LAW
ACADEMY
Property Tax
Free Webinar
29 กรกฎาคม 2563
เวลา 14.00-16.30 น.
ผ่าน Microsoft Teams

เค้าโครงการบรรยาย

หัวข้อการบรรยาย	หน้า
1. ผลกระทบต่อกฎหมายโรงเรือนและที่ดิน (กฎหมายเดิม)	3 - 9
2. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง • ผู้มีหน้าที่เสียภาษี • ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี / ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี • ฐานภาษี • อัตราภาษี • การบรรเทาภาระภาษี • กำหนดการชำระภาษี / การคัดค้านการประเมินภาษี / บทกำหนดโทษ	10 - 46
3. ผลกระทบของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	47 - 49
4. การเตรียมการรับมือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	50 - 55

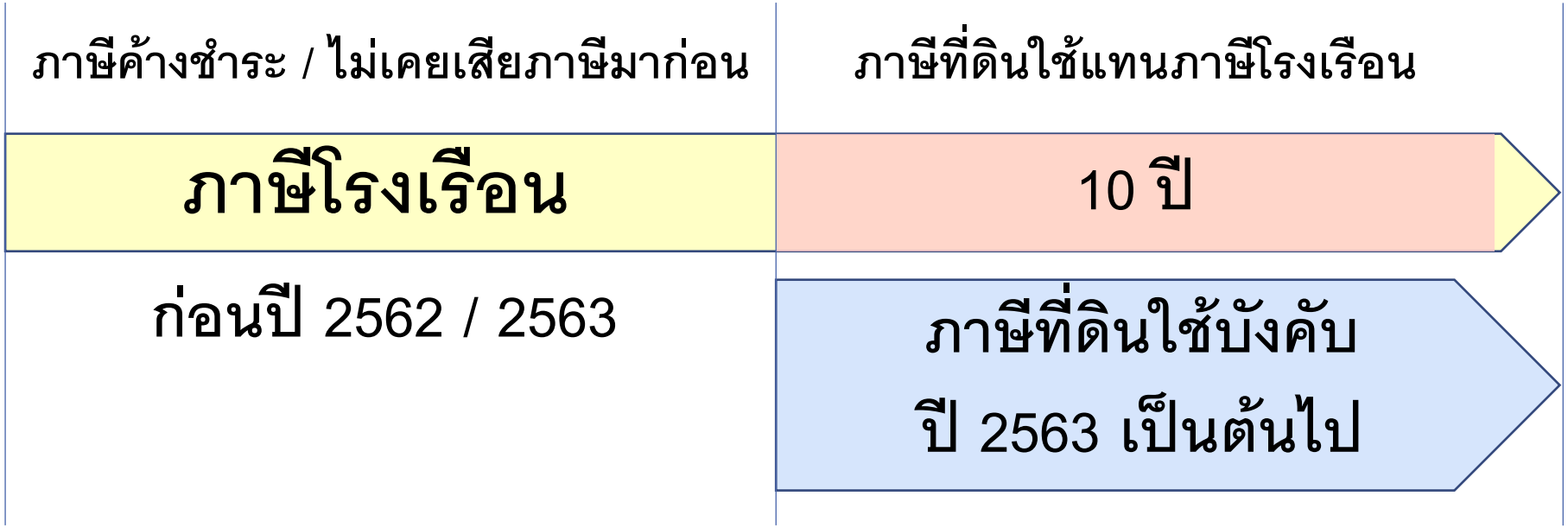
1. ผลกระทบต่อภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนหลังจากภาษีที่ดินใช้บังคับ

ONE LAW OFFICE

○หนี้ภาษีอากรอายุความ 10 ปี
แต่ต้องแจ้ง “รายการประเมินภาษี” ไม่เกิน 5 ปี
(ฎีกา 1442/2553)

○ภาษีที่ดินฯ ยกเลิกภาษีโรงเรือนฯ แต่ “ไม่ยกเลิก” ภาษีค้างในอดีต หรือ กรณีไม่เคยเสียภาษีมาก่อน



สัญญาเช่า...ผลักภาระภาษีโรงเรือน

ONE LAW OFFICE

ฟ้องร้องสัญญาเช่า...เรียกร้อง “ภาษีโรงเรือน” ออกแทนตามสัญญาเช่า...อายุความ 10 ปี

- สัญญาเช่า...กำหนดให้ “ผู้เช่า” เสียภาษีโรงเรือน (By Contract)
- ผู้ให้เช่า...ชำระภาษีโรงเรือนตามกฎหมาย (By Law)
- ผู้ให้เช่า...ฟ้องเรียกร้องผู้เช่า...เรียกคืน “ค่าภาษี”
- ไม่มีกฎหมายเฉพาะ...ใช้อายุความทั่วไป 10 ปี

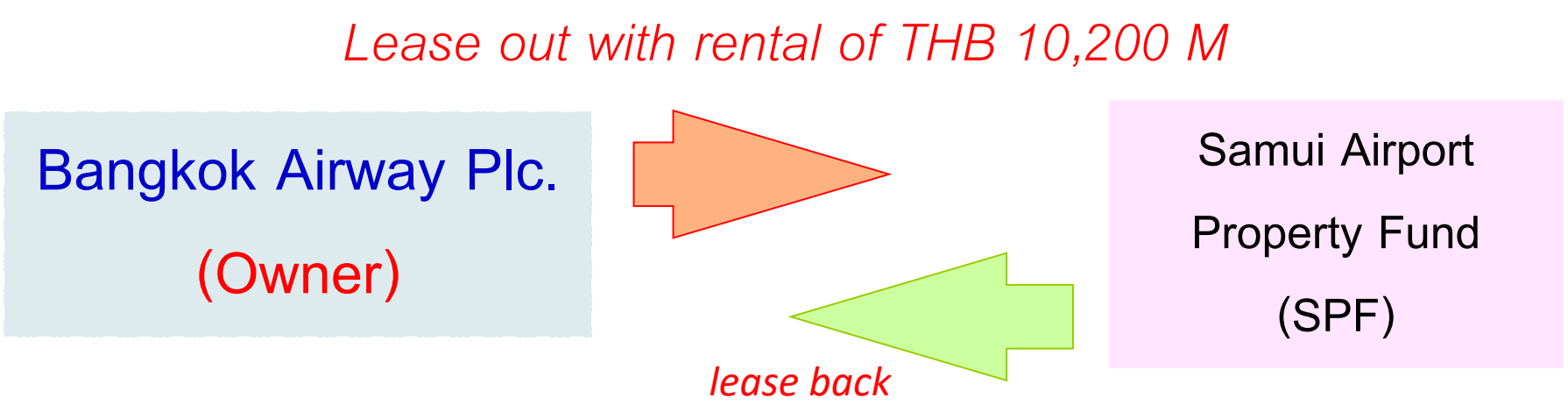
(ฎีกา 6329/2552)

ONE LAW OFFICE

ภาษีค้าง...โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน

- เจ้าของเก่า / เจ้าของใหม่ = ลูกหนี้ร่วม
- ลูกหนี้ร่วม = รับผิดร่วมกัน / ปฏิเสธการชำระหนี้ไม่ได้
- ก่อนฟ้องคดีภาษี ต้องชำระภาษีโรงเรือนก่อน (ฎีกา 11028/2558)

ผลกระทบของภาษีโรงเรือนฯ



○ ฎีกาที่ 3836/2559 (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน)

เจ้าของสนามบิน (Bangkok Air) ทำสัญญาให้เช่าสนามบิน สมุยระยะยาว กับ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” พร้อมกับสัญญาอื่น ๆ อีก 4 ฉบับ คือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อระดมเงินผ่านกองทุนรวมฯ

แนวทางการประเมินค่ารายปี ตามกฎหมายภาษีโรงเรือนฯ

ONE LAW OFFICE

○แจ้ง “ค่าเช่าต่ำ” / “ค่าบริการสูง” เพื่อ “เลี่ยงภาษีโรงเรือน”

○เจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้ โดยเปรียบเทียบอาคาร ใกล้เคียง Comparable Benchmark

○คำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ (ฎีกา 2497/2560)

ภาษีโรงเรือน...ค่ารายปี (ประเมินภาษีผิด)

ONE LAW OFFICE

ค่าเช่าหลัก...ราคาถูกกว่า “ค่าเช่าช่วง”

- กรุงเทพมหานคร...ประเมินภาษีโรงเรือน “ชั้นหนึ่ง”
- คำนวณภาษี...ชั้นสอง / ชั้นสาม...ที่ว่างเปล่า
- ประเมินภาษีโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ฎีกา 5707/2560)

2. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี (มาตรา 5)

ONE LAW OFFICE

เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ไม่ว่าบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล

ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีแทนผู้เสียภาษีตามกฎหมาย
เช่น เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่ง / ผู้จัดการมรดก
/ ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์
/ ผู้อนุบาลของคนไร้ความสามารถ (มาตรา 47)

Icon made by Smalllikeart from www.flaticon.com

สิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน

ห้องชุด

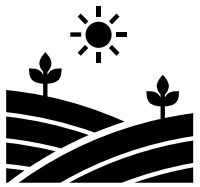
ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (มาตรา 5)

Icon made by Vitaly Gorbachev, freepix, from www.flaticon.com

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (มาตรา 5)

ONE LAW OFFICE

<u>คำถาม??</u>
ท่อน้ำใต้ดิน ตู้โทรศัพท์
สนามกอล์ฟ (ทั้งสนาม)
เป็นสิ่งปลูกสร้างหรือไม่



“**ที่ดิน**” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“**ห้องชุด**” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

“**สิ่งปลูกสร้าง**” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น **<u>ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้</u>** หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรมและให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี (มาตรา 8)

ONE LAW OFFICE

ทรัพย์สินของรัฐ/หน่วยงานรัฐ

ทรัพย์สินของเอกชน
เฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการ
จัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

ทรัพย์สินของหน่วยงาน/
องค์กรระหว่างประเทศ

ทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง/
สาธารณูปโภค

ทรัพย์สินของสภากาชาด
วัด/สุสาน/มูลนิธิ

ทรัพย์สินอื่น
ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

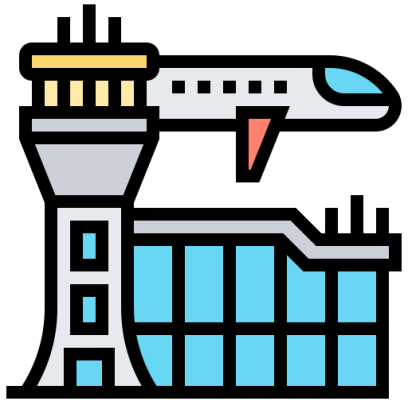
ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี (ตามกฎกระทรวง)

ONE LAW OFFICE

ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังไม่ได้ใช้ในกิจการของ รัฐวิสาหกิจ และยังไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์

ที่ดินที่กฎหมายห้ามไม่ให้ทำประโยชน์ เช่น Buffer Zone

สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ต่อเนื่องกับอาคาร เช่น ถนน/ลานคอนกรีต รั้ว / บ่อบำบัดน้ำเสีย



Icon made by Eucalyp from www.flaticon.com

พิพิธภัณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด เฉพาะส่วนที่เป็นแหล่งการเรียนรู้

สิ่งปลูกสร้างของรัฐวิสาหกิจด้านคมนาคม เช่น ทางด่วน รถไฟฟ้า / รถใต้ดิน / สนามบิน

ที่ดินสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม

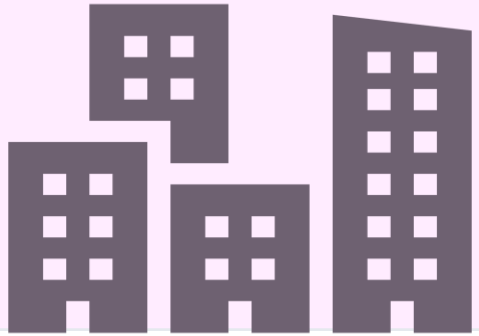
ฐานภาษี

ที่ดิน

➢ ราคาประเมินที่ดิน

สิ่งปลูกสร้าง

➢ ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง



ห้องชุด

➢ ราคาประเมินห้องชุด

- “ราคาประเมิน” ได้แก่ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ฐานภาษี: กรณีที่ดินหลายแปลงติดต่อกัน

ONE LAW OFFICE

ที่ดินแปลงใหญ่ซอยแปลงย่อย เพื่อลด “ฐานภาษี” ได้หรือไม่ ?

มาตรา 42 กำหนดเรื่องที่ดินหลายแปลงติดต่อกันเจ้าของเดียวกันไว้ว่า

กรณี**ที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน** ให้คำนวณ**มูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกัน**เป็นฐานภาษี

ฐานภาษี: กรณีไม่มีราคาประเมิน

ONE LAW OFFICE

ที่ดิน

1) **<u>กรณีที่ดิน ที่มีโฉนดที่ดิน น.ส. 3 ก.</u>**
พนักงานประเมินเทียบเคียงที่ดินใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และ มีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน

2) **<u>กรณีที่ดินที่มีเอกสารสิทธิอื่น หรือไม่มีเอกสารสิทธิ</u>**
พนักงานประเมินใช้ราคาที่ดินตามราคาประเมินรายเขตปกครองเป็นฐานในการคำนวณภาษี

3) **<u>ที่ดินบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร</u>**
(เหมืองแร่ / น้ำบาดาล) คำนวณมูลค่า 25% ของราคาประเมิน (ไม่รวมทะเลสาบใน “หมู่บ้านจัดสรร” ที่ได้กำหนดราคาประเมินตามสภาพไว้แล้ว)

4) **<u>ที่ดินตามแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง</u>**
คำนวณมูลค่า 30% ของราคาประเมิน (จำแนกตาม KV ขนาดสายส่งไฟฟ้า และ ระยะห่างจากกึ่งกลางเสา)

สิ่งปลูกสร้าง

1) พนักงานประเมิน “เทียบเคียง” สิ่งปลูกสร้างใกล้เคียง
2) สิ่งปลูกสร้างที่มี “ลักษณะพิเศษ”
3) “สิ่งปลูกสร้างอื่น” (ลักษณะพิเศษ) ที่ไม่สามารถ “เทียบเคียง” ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างพนักงานประเมินต้องแจ้งให้ผู้เสียภาษี นำส่งเอกสาร/หลักฐานแสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณา “ราคาสิ่งปลูกสร้าง” ของ อปท.

เกษตรกรรม

บ้านพักอาศัย

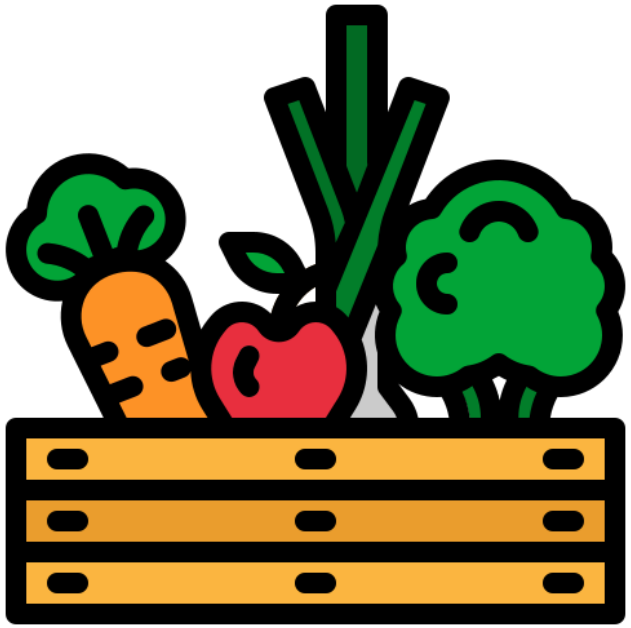
พาณิชยกรรม

รกร้างว่างเปล่า

อัตราภาษี

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขึ้นอยู่กับประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แบ่งออกเป็น 4 ประเภท

อัตราภาษี: เกษตรกรรม



Icon made by photo3idea_studio from www.flaticon.com

อัตราภาษีตามบทเฉพาะกาลซึ่งบังคับใช้ในปี 2563-2564	
มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0 – 75*	0.01
> 75 – 100	0.03
> 100 – 500	0.05
> 500 – 1,000	0.07
> 1,000 +++	0.10

- กรณีเจ้าของที่ดินเพื่อการเกษตรเป็นบุคคลธรรมดาได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท ต่อหนึ่งเขต องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยคิดจากทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงสุดก่อน
- ปี 2563-2565 **<u>บุคคลธรรมดา</u>**เจ้าของทรัพย์สินเพื่อการเกษตรจะได้รับยกเว้นภาษีทุกกรณี
- เพดานภาษีสูงสุดคือ 0.15%

อัตราภาษี: เกษตรกรรม

- “**การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม**” หมายถึง การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามความหมายของคำว่า “**ประกอบการเกษตร**” ในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนา การเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ระเบียบฯ”)
- วัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม แต่ไม่รวมถึง การทำประมงและการทอผ้า
- พื้นที่ต่อเนื่องต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- อัตราการใช้พื้นที่ขั้นต่ำตามตารางแนบท้าย

ไม่จำเป็น

ต้องขึ้นทะเบียนเกษตรกรตามระเบียบฯ ก็ได้

อัตราภาษี: เกษตรกรรม

ONE LAW OFFICE

บัญชีแนบท้าย ก

การประกอบการเกษตรที่เป็นการทำไร่ การปลูกผัก การปลูกไม้ผลยืนต้น การปลูกสวนป่า การปลูกป่าเศรษฐกิจแบบสวนเฉพาะ หรือการปลูกไม้ผลหรือไม้ยืนต้นแบบสวนผสมที่มีชนิดพืชดังต่อไปนี้ จะต้องประกอบการเกษตรให้ได้อัตราขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้ในตาราง จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม

ชนิดพืช	อัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่
๑. กล้วยหอม	๒๐๐ ต้น/ไร่
๒. กล้วยไข่	๒๐๐ ต้น/ไร่
๓. กล้วยน้ำว้า	๒๐๐ ต้น/ไร่
๔. กระท้อนเปรี้ยว	๒๕ ต้น/ไร่
พันธุ์ทับทิม	๒๕ ต้น/ไร่
พันธุ์ปุยฝ้าย	๒๕ ต้น/ไร่
๕. กาแฟ	๑๗๐ ต้น/ไร่
พันธุ์โรบัสต้า	๑๗๐ ต้น/ไร่
พันธุ์อราบิก้า	๕๓๓ ต้น/ไร่
๖. กานพลู	๒๐ ต้น/ไร่
๗. กระวาน	๑๐๐ ต้น/ไร่
๘. โกโก้	๑๕๐-๑๗๐ ต้น/ไร่
๙. ขนุน	๒๕ ต้น/ไร่
๑๐. เงาะ	๒๐ ต้น/ไร่

อัตราภาษี: เกษตรกรรม

๑๑. จำปาดะ	๒๕ ต้น/ไร่
๑๒. จันทร์เทศ	๒๕ ต้น/ไร่
๑๓. ชมพู่	๔๕ ต้น/ไร่
๑๔. ทุเรียน	๒๐ ต้น/ไร่
๑๕. ท้อ	๔๕ ต้น/ไร่
๑๖. น้อยหน่า	๑๗๐ ต้น/ไร่
๑๗. นุ่น	๒๕ ต้น/ไร่
๑๘. บ๊วย	๔๕ ต้น/ไร่
๑๙. ปาล์มน้ำมัน	๒๒ ต้น/ไร่
๒๐. ฝรั่ง	๔๕ ต้น/ไร่
๒๑. พุทรา	๘๐ ต้น/ไร่
๒๒. แพสชั่นฟรุ๊ต	๔๐๐ ต้น/ไร่
๒๓. พริกไทย	๔๐๐ ต้น/ไร่
๒๔. พลู	๑๐๐ ต้น/ไร่
๒๕. มะม่วง	๒๐ ต้น/ไร่
๒๖. มะพร้าวแก่	๒๐ ต้น/ไร่
๒๗. มะพร้าวอ่อน	๒๐ ต้น/ไร่

อัตราภาษี: เกษตรกรรม

ONE LAW OFFICE

ชนิดพืช	อัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่
๒๘. มะม่วงหิมพานต์	๔๕ ต้น/ไร่
๒๙. มะละกอ	
(ยกร่อง)	๑๐๐ ต้น/ไร่
(ไม่ยกร่อง)	๑๗๕ ต้น/ไร่
๓๐. มะนาว	๕๐ ต้น/ไร่
๓๑. มะปราง	๒๕ ต้น/ไร่
๓๒. มะขามเปรี้ยว	๒๕ ต้น/ไร่
๓๓. มะขามหวาน	๒๕ ต้น/ไร่
๓๔. มังคุด	๑๖ ต้น/ไร่
๓๕. ยางพารา	๘๐ ต้น/ไร่
๓๖. ลิ้นจี่	๒๐ ต้น/ไร่
๓๗. ลำไย	๒๐ ต้น/ไร่
๓๘. ละมุด	๔๕ ต้น/ไร่

อัตราภาษี: เกษตรกรรม

๓๙. ลางสาด	๔๕ ต้น/ไร่
๔๐. ลองกอง	๔๕ ต้น/ไร่
๔๑. ส้มโอ	๔๕ ต้น/ไร่
๔๒. ส้มโอเกลี้ยง	๔๕ ต้น/ไร่
๔๓. ส้มตรา	๔๕ ต้น/ไร่
๔๔. ส้มเขียวหวาน	๔๕ ต้น/ไร่
๔๕. ส้มจุก	๔๕ ต้น/ไร่
๔๖. สตอเบอรี่	๑๐,๐๐๐ ต้น/ไร่
๔๗. สาลี่	๔๕ ต้น/ไร่
๔๘. สะตอ	๒๕ ต้น/ไร่
๔๙. หน่อไม้ไผ่ตง	๒๕ ต้น/ไร่
๕๐. หมาก (ยกร่อง)	๑๐๐-๑๗๐ ต้น/ไร่
๕๑. พืชกลุ่มให้เนื้อไม้	๑๐๐ ต้น/ไร่

หมายเหตุ : (๑) กรณีที่ไม่ปรากฏชนิดพืชตามบัญชีแนบท้ายนี้ ให้ใช้อัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่โดยเทียบเคียงจากชนิดพืชที่มีลักษณะใกล้เคียงที่สุด

(๒) กรณีที่ไม่สามารถเทียบเคียงจากชนิดพืชที่มีลักษณะใกล้เคียงตาม (๑) ได้ ให้พิจารณาตามลักษณะการประกอบการเกษตรในแต่ละท้องถิ่น

อัตราภาษี: เกษตรกรรม

ONE LAW OFFICE

บัญชีแนบท้าย ข

การประกอบการเกษตรที่เป็นการเลี้ยงปศุสัตว์ และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรอื่น ๆ ที่มีชนิดสัตว์ดังต่อไปนี้ ต้องประกอบการเกษตรให้ได้อัตราขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้ในตาราง จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม

ชนิดสัตว์		พื้นที่คอกหรือโรงเรือน	การใช้ที่ดิน
โค		ขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว	๑ ตัวต่อ ๕ ไร่
กระบือ	กระบือโตเต็มวัย	ขนาด ๗ ตารางเมตรต่อตัว	๑ ตัวต่อ ๕ ไร่
แพะ-แกะ	แพะ-แกะโตเต็มวัย	ขนาด ๒ ตารางเมตรต่อตัว	๑ ตัวต่อไร่
สุกร	พ่อพันธุ์	คอกเดี่ยว ขนาด ๗.๕ ตารางเมตรต่อตัว	
	แม่พันธุ์	คอกเดี่ยว ขนาด ๑.๕ ตารางเมตรต่อตัว	
	สุกรอนุบาล	ขนาด ๐.๕ ตารางเมตรต่อตัว	
	สุกรขุน	ขนาด ๑.๕ ตารางเมตรต่อตัว	
	คอกคลอด	ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า ๖ ตารางเมตรต่อตัว	
	ซองอุ้มท้อง	ใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่า ๒ ตารางเมตรต่อตัว	

อัตราภาษี: เกษตรกรรม

สัตว์ปีกเลี้ยงปล่อย (เป็ดและไก่)	๔ ตารางเมตรต่อตัว (ตามมาตรฐานปศุสัตว์อินทรีย์)	
กวาง	๒ ไร่ต่อตัว	
หมูป่า	๕ ตารางเมตรต่อตัว (เลี้ยงในโรงเรือน) ๐.๒๕ ไร่ต่อตัว (เลี้ยงปล่อย)	
ผึ้ง		บริเวณที่มีพืชอาหารเลี้ยงผึ้ง เช่น เกสร และน้ำหวานดอกไม้ที่สมดุลกับจำนวนรังผึ้ง
จิ้งหรีด		บริเวณพื้นที่เพียงพอและเหมาะสมกับขนาดและจำนวนบ่อ

หมายเหตุ : (๑) กรณีที่ไม่ปรากฏชนิดสัตว์ตามบัญชีแนบท้ายนี้ ให้ใช้อัตราขั้นต่ำของการเลี้ยงปศุสัตว์ และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรอื่น ๆ โดยเทียบเคียงจากชนิดสัตว์ที่มีลักษณะใกล้เคียงที่สุด

(๒) กรณีที่ไม่สามารถเทียบเคียงจากชนิดสัตว์ที่มีลักษณะใกล้เคียงตาม (๑) ได้ ให้พิจารณาตามลักษณะการเลี้ยงปศุสัตว์ และการเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจและเกษตรอื่น ๆ ในแต่ละท้องถิ่น

อัตราภาษี: เกษตรกรรม

ONE LAW OFFICE

บัญชีแนบท้าย ค

กรณีการประกอบการเกษตรที่เป็นการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ ให้ถือว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ เป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม

๑. พื้นที่บ่อดิน บ่อปูน กระชังบก บ่อพลาสติก โรงเพาะฟัก หรือพื้นที่ที่ใช้เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำในลักษณะอื่นใด ที่ผู้ขุด ผู้สร้าง ผู้จัดทำ เจ้าของ หรือผู้ครอบครอง มีความมุ่งหมายโดยตรงที่ใช้ทำการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

๒. ที่ดินที่เป็นพื้นที่ต่อเนื่องที่มีกิจกรรมใช้ประกอบการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ เช่น บ่อพักน้ำ บ่อบำบัดน้ำ คลองส่งน้ำ คลองระบายน้ำ คูน้ำ คันดินขอบบ่อ ถนน และให้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นใด ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ

บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน เพื่อการเกษตรได้หรือไม่ ?

อัตราภาษี: ที่อยู่อาศัย

Icon made by Smalllikeart from www.flaticon.com

อัตราภาษีตามบทเฉพาะกาลซึ่งบังคับใช้ในปี 2563-2564			
มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)		
	บ้านหลังหลัก (บ้าน+ที่ดิน)	บ้านหลังหลัก (เฉพาะบ้าน)	บ้านหลังอื่น
0 – 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
> 10 – 50		0.02	
> 50 – 75	0.03	0.03	0.03
> 75 – 100	0.05	0.05	0.05
> 100 +++	0.10	0.10	0.10

- ”บ้านหลังหลัก” หมายถึง เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนดที่ดิน + ทะเบียนบ้าน (ไม่ต้องเป็นเจ้าบ้านก็ได้)
- เพดานภาษีสูงสุดคือ 0.3%

อัตราภาษี: ที่อยู่อาศัย

- “**การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย**” ให้หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย เช่น โรงเรือน อาคาร ตึก ห้องชุด แพ หอพัก อพาร์ทเม้นท์ รวมถึง โฮมสเตย์ หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่มีลักษณะใช้เพื่อการอยู่อาศัย

เว้นแต่!!

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ให้บริการเป็นที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยคิดค่าตอบแทน ทั้งนี้ **ไม่รวมถึงกรณีที่คิดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนขึ้นไป หรือ โฮมสเตย์**
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงิน

อัตราภาษี: พาณิชยกรรม/ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรกร้างว่างเปล่า

Icon made by Pixelmeetup from www.flaticon.com

อัตราภาษีตามบทเฉพาะกาลซึ่งบังคับใช้ในปี 2563-2564	
มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0 - 50	0.3
> 50 – 200	0.4
> 200 – 1,000	0.5
> 1,000 – 5,000	0.6
> 5,000 +++	0.7

- เพดานภาษีสูงสุดสำหรับพาณิชยกรรมคือ 1.2%
- เพดานภาษีสูงสุดสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างรกร้างว่างเปล่าคือ 1.2%
- หากทิ้งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ว่างเปล่าหรือไม่ใช้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพเป็นเวลา 3 ปี ติดต่อกัน อัตราภาษีจะเพิ่ม 0.3 % ทุก 3 ปีแต่อัตราภาษีที่เสีย รวมทั้งหมดต้องไม่เกิน 3%

อัตราภาษี: พาณิชยกรรม

- “**การใช้ประโยชน์อื่นๆ**” หมายถึง กรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมิได้ใช้เพื่อการเกษตรกรรมหรือการอยู่อาศัย เช่น การใช้เพื่อพาณิชยกรรม หรือ อุตสาหกรรม

- กรณีทรัพย์สินใช้ประโยชน์หลายประเภท กล่าวคือ การใช้ประโยชน์หลายประเภทบนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินเดียวกัน และไม่สามารถวัดขนาดพื้นที่ของที่ดินแยกตามการใช้ประโยชน์ได้ การคำนวณภาษี**ให้เป็นไปตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์**

อัตราภาษี: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรกร้างว่างเปล่า

ONE LAW OFFICE

- “**ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรกร้างว่างเปล่า**” หมายถึง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ **ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ** หรือ **ทิ้งไว้ว่างเปล่า** ในปีที่ผ่านมา เว้นแต่ ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ เนื่องจาก
  - เหตุธรรมชาติ
  - เหตุอันพ้นวิสัย

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรกร้างว่างเปล่า **ไม่รวมถึง**
  - สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง
  - รอนสิทธิโดยผลของกฎหมาย
  - อยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

อัตราภาษี: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรกร้างว่างเปล่า

ONE LAW OFFICE

ทิ้งไว้ว่างเปล่า	ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร
1) **โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้** แต่ไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินนั้น **ตลอดปีที่ผ่านมา** เว้นแต่...เหตุธรรมชาติหรือเหตุพ้นวิสัย 2) สิ่งปลูกสร้างที่**โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้** แต่ถูกทิ้งร้างและไม่มีการทำประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างนั้น**ตลอดปีที่ผ่านมา**	1) ที่ดินที่**โดยสภาพสามารถทำประโยชน์เกษตรกรรม** แต่ทำประโยชน์ไม่เป็นไปตาม**หลักเกณฑ์**ที่กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยกำหนด 2) สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างหรือปรับปรุง**เสร็จแล้ว** และโดยสภาพสามารถทำประโยชน์เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือทำประโยชน์อื่น แต่ไม่มีการใช้ประโยชน์**ตลอดปีที่ผ่านมา**

กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภท

ONE LAW OFFICE

- ใช้ประโยชน์ประเภทเดียวกันทั้งหมดบนที่ดินในส่วนที่เป็น “ที่ตั้ง” ให้วัดขนาดพื้นที่ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์
- ให้วัดขนาดพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง แยกตามการใช้ประโยชน์
- เพื่อนำมาคำนวณหา “สัดส่วนของพื้นที่ใช้ประโยชน์” แต่ละประเภทต่อ “พื้นที่ใช้สอยรวม”
- หากใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้ใช้มูลค่าที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง “เฉพาะพื้นที่ที่กำหนดไว้ในสัญญา” มาคำนวณเพื่อหา “ฐานภาษี”

ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

- การแบ่งเช่าและจดทะเบียนการเช่า
- การเช่าจาก Crown Property
- การเช่า การครอบครอง หรือ การทำประโยชน์ในที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานรัฐ
- ทั้งนี้ ไม่รวมการแบ่งให้เช่าช่วง

การบรรเทาภาระภาษี (ลดภาษี)

<u>การลดหย่อนการจัดเก็บภาษี 2563 – 2565</u>

หากผู้เสียภาษีถูกประเมินภาษีที่ดินสูงกว่า “ภาษีโรงเรือน” หรือ “ภาษีบำรุงท้องที่” ที่ต้องเสียในปีก่อน (2562) ให้ “ผู้เสียภาษี” เสียภาษีตามจำนวนที่ต้องเสียในปีก่อน เหลือจำนวนเท่าใดให้เสียภาษีดังนี้

- ปีที่ 1 เสีย 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 2 เสีย 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 3 เสีย 75% ของจำนวนภาษีที่เหลือ

การบรรเทาภาระภาษี (ลดภาษี)

ONE LAW OFFICE

ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามบทเฉพาะกาล

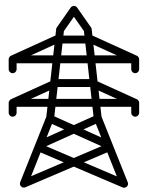
ที่ดินรกร้างว่างเปล่าราคาประเมินที่ดิน	10,000,000 บาท
เสียภาษีบำรุงท้องที่เมื่อปี 2562	10,000 บาท
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2563	10,000,000 x 0.3% = 30,000 บาท
ภาษีที่ต้องเสียในปี 2563	10,000+[(30,000-10,000)x25%] = 15,000 บาท
ภาษีที่ต้องเสียในปี 2564	10,000+[(30,000-10,000)x50%] = 20,000 บาท
ภาษีที่ต้องเสียในปี 2565	10,000+[(30,000-10,000)x75%] = 25,000 บาท

การบรรเทาภาระภาษี (ลดภาษี)

ONE LAW OFFICE

ลดภาษี ไม่เกินร้อยละ 50

- **บ้านรับมรดก**
  - เฉพาะที่ได้รับมรดก และ จดทะเบียนรับมรดกแล้วก่อน 13 มีนาคม 2562 (ทรัพย์สินที่แบ่งมรดกแล้ว)
- **โรงไฟฟ้า**
  - รวมถึงที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง ที่ใช้เกี่ยวเนื่องกับการผลิตไฟฟ้า
- **เขื่อนผลิตไฟฟ้า**
  - รวมถึงเขื่อน/พื้นที่เกี่ยวเนื่อง ที่ใช้เพื่อการผลิตไฟฟ้า



การบรรเทาภาระภาษี (ลดภาษี)

ทรัพย์สินสถาบันการเงิน
รอขายไม่เกิน 5 ปี

ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา
ที่อยู่อาศัย/อุตสาหกรรม
ไม่เกิน 3 ปี

ทรัพย์สินระหว่างพัฒนาเป็น
คอนโดมิเนียมไม่เกิน 3 ปี

ทรัพย์สินระหว่างพัฒนาเป็น
นิคมอุตสาหกรรมไม่เกิน 3 ปี

**ลดภาษีไม่เกิน
ร้อยละ 90**

ทรัพย์สินที่ตั้งโรงเรียนเอกชน/
สถาบันอุดมศึกษาเอกชน

ทรัพย์สินที่เป็นโครงสร้าง
พื้นฐานด้านคมนาคม

สถานที่เล่นกีฬา / สวนสัตว์ /
สวนสนุก / ที่จอดรถสาธารณะ

การบรรเทาภาระภาษี (ลดภาษี)

- เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2563 ได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้การจัดเก็บภาษีเป็นไปโดยเหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ และบรรเทาผลกระทบของประชาชน ซึ่งได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019

- กำหนดให้ลดจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 90% ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้

- การลดจำนวนภาษีตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ ไม่กระทบสิทธิในการบรรเทาภาระภาษีที่ได้กำหนดไว้ในบทเฉพาะกาล

การบรรเทาภาระภาษี (ลดภาษี)

ONE LAW OFFICE

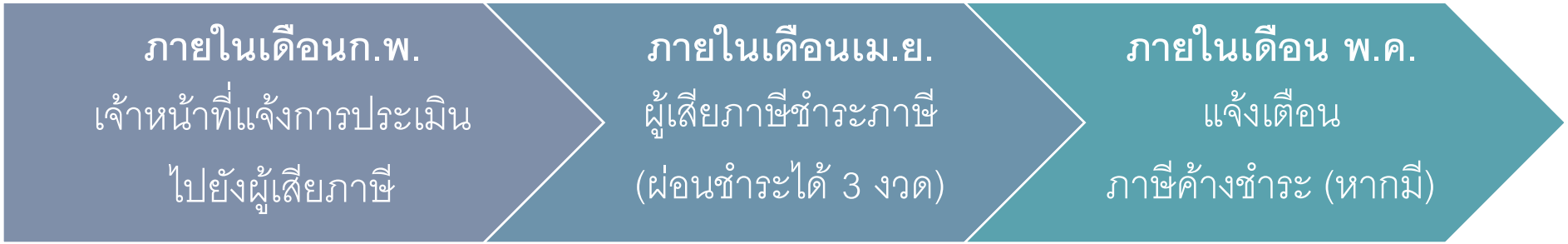
ตัวอย่างการคำนวณการลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชกฤษฎีกาฯ

ที่ดินรกร้างว่างเปล่าราคาประเมินที่ดิน	10,000,000 บาท
เสียภาษีบำรุงท้องที่เมื่อปี 2562	1,000 บาท
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2563	10,000,000 x 0.3% = 30,000 บาท
ภาษีหลังได้รับการลดหย่อนตามพ.ร.ฎ.	30,000 – 90% = 3,000 บาท
ภาษีที่ต้องเสียในปี 2563	1,000+[(3,000-1,000)x25%] = 1,500 บาท

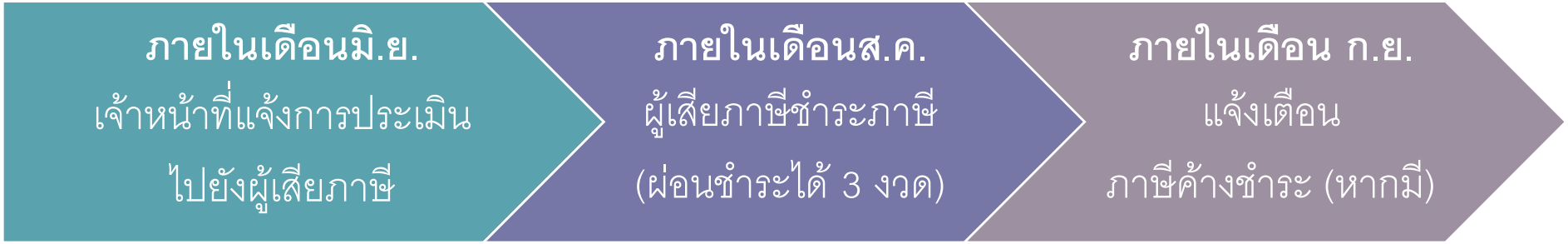
Timeline การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ONE LAW OFFICE

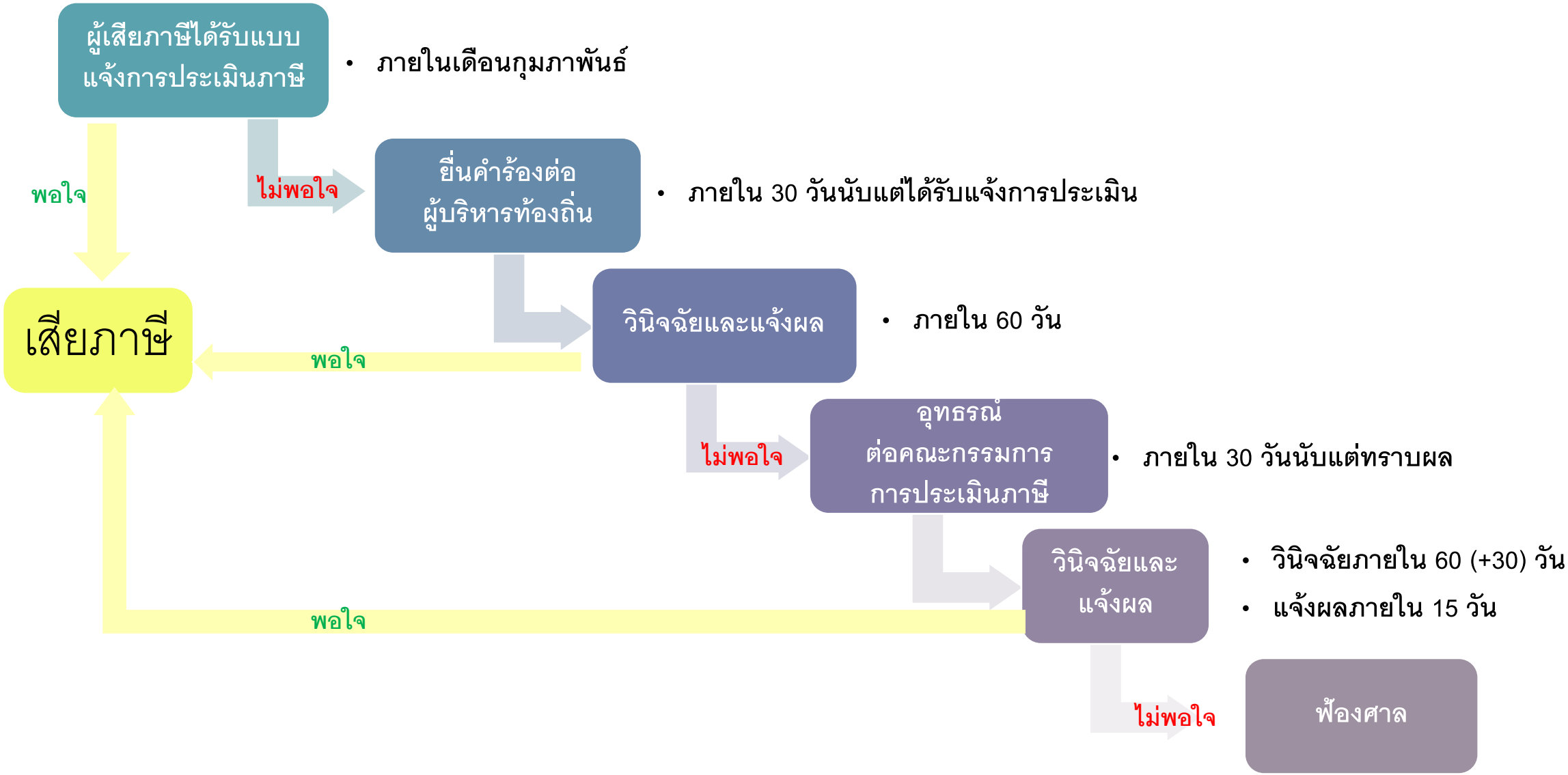
สำหรับปีอื่น



สำหรับปี 2563



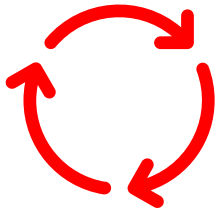
การคัดค้านการประเมินภาษี



บทกำหนดโทษ

ชำระล่าช้า /ไม่ชำระ

- เบี้ยปรับ 10% 20% 40%
- เงินเพิ่ม 1% ต่อเดือน
- จดทะเบียนสิทธิโอนกรรมสิทธิ์หรือการครอบครองไม่ได้



ไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ภายใน 60 วัน

- ปรับไม่เกิน 10,000 บาท

เปรียบเทียบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ONE LAW OFFICE

โครงสร้าง	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ผู้เสียภาษี	• เจ้าของทรัพย์สิน	• เจ้าของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด • ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ • ผู้เสียภาษีแทนตามกฎหมาย
ทรัพย์ที่ต้องเสียภาษี	• โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น • ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น	• ที่ดิน • สิ่งปลูกสร้าง • ห้องชุด
ฐานภาษี	• ค่ารายปี : จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ ในกรณีให้เช่า ให้ถือค่าเช่าคือค่ารายปี	• ราคาประเมินราชการ
อัตราภาษี	• ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี	• อัตราก้าวหน้าตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3. ผลกระทบของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

แนวโน้มด้านที่อยู่อาศัย

ONE LAW OFFICE

- เจ้าของบ้านหลายหลัง “ลดลง”
  - “บ้านหลังเล็ก” หลายหลัง สู่ “บ้านหลังใหญ่” น้อยหลัง
  - ตลาด “บ้านมือสอง” ใหญ่ขึ้น
- Developer สร้าง “บ้านหลังใหญ่” ขายมากขึ้น
  - สอดคล้องกับการยกเว้นภาษี “บ้านหลังหลัก”

แนวโน้มด้านการถือครองและการใช้สอยที่ดิน

ONE LAW OFFICE

○ **<u>เปลี่ยนลักษณะการถือครองที่ดิน</u>**

- **จากบุคคลธรรมดา ไปยัง บริษัท** (Property Holding Co) + Property Management

○ **<u>เปลี่ยนลักษณะการใช้สอยที่ดิน</u>**

- **จากที่ดินรกร้างว่างเปล่าสู่ที่ดินการเกษตร**
- **จาก “ที่ดินรายได้ต่ำ” สู่ “ที่ดินรายได้สูง”**

4. การเตรียมความพร้อมรับมือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. การตรวจสอบ/ติดตาม

ตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตรวจสอบทางกายภาพของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ติดตามราคาประเมินราชการ

ตรวจสอบการประเมินภาษีของเจ้าพนักงาน

2. การจัดกลุ่มทรัพย์สินของบุคคลธรรมดา

จัดกลุ่มเพื่อพิจารณาแนวทาง การจัดเก็บและการใช้ประโยชน์ ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- เก็บไว้ไม่ขาย
- เก็บไว้รอขาย
- ที่อยู่อาศัย
- รอการพัฒนา

3. การใช้ประโยชน์บนที่ดินรกร้างว่างเปล่า

เสียภาษีอัตราสูงสุด
ร้อยละ 1.2 – 3%

แนวทางการนำไปใช้ประโยชน์

เพื่อสาธารณประโยชน์	ได้รับยกเว้นภาษี (กรณีไม่เก็บค่าตอบแทน)
ใช้ในการเกษตร	ยกเว้นภาษี 3 ปี แรก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ) และปีต่อไปอัตราเพดานภาษี 0.15%
สร้างที่พักอาศัย	ยกเว้นภาษี 10 ลบ. (เจ้าสิ่งปลูกสร้าง) หรือ 50 ลบ. (เจ้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) หลังแรก (อัตราเพดานภาษี 0.3%)
ประกอบธุรกิจ เช่น ให้เช่า	อัตราเพดานภาษี 1.2%

3. การใช้ประโยชน์บนที่ดินรกร้างว่างเปล่า (ต่อ)

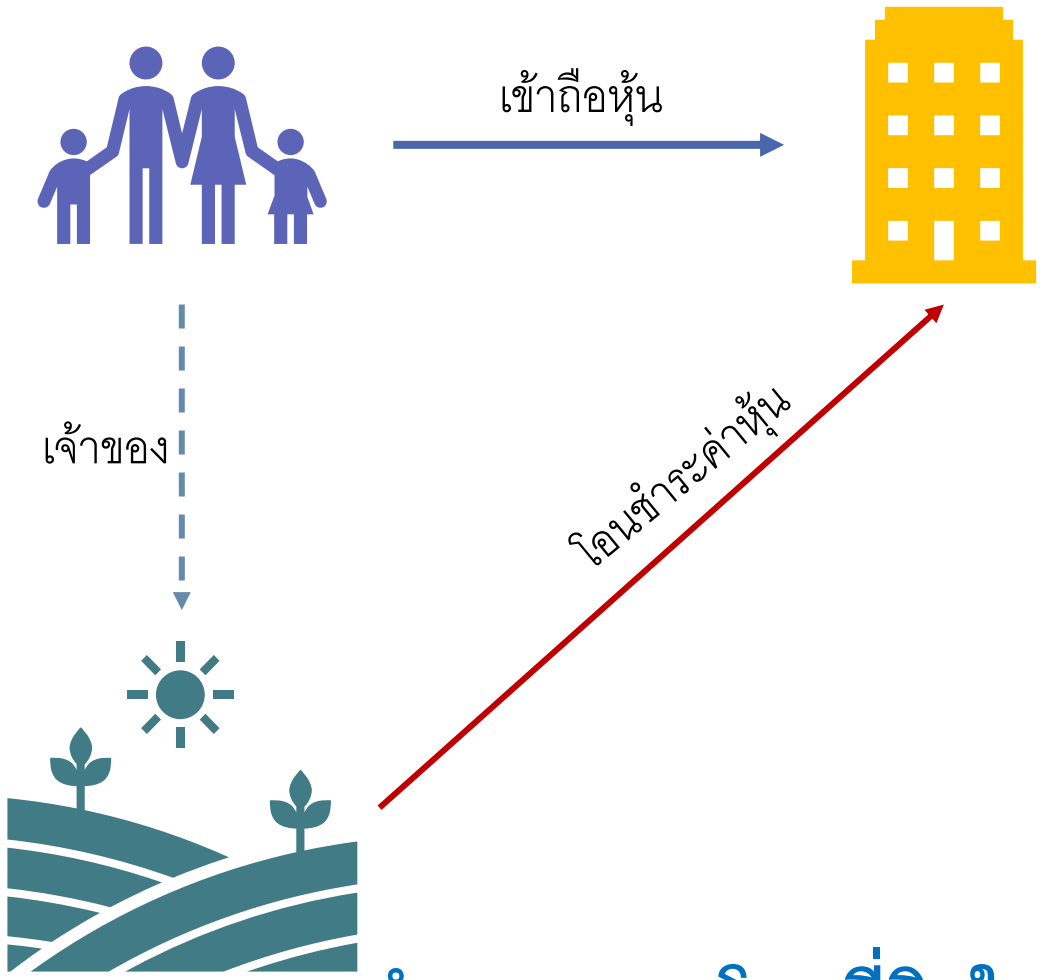
ONE LAW OFFICE

เปรียบเทียบภาษีที่ต้องเสีย 5 ปี

กรณีบุคคลธรรมดาถือครองที่ดินฐานภาษี 150 ล้านบาทโดยใช้อัตราภาษีสูงสุดตามมาตรา 37

มูลค่าที่ดิน (ล้านบาท)	ภาระภาษี (บาท/ปี)				
	รกร้าง เพดาน 1.2 - 3%	เพื่อการเกษตร 0 - 0.15%	บ้านหลังหลัก 0 - 0.3%	บ้านหลังอื่น 0.3%	พาณิชย์/อื่น ๆ 1.2%
50	750,000	ยกเว้น	ยกเว้น	150,000	600,000
>50-150	1,500,000	150,000	300,000	300,000	1,200,000
รวม	2,250,000	150,000	300,000	450,000	1,800,000

4. การจัดตั้ง Property Company



บุคคลธรรมดาจัดตั้งบริษัท
โดยโอนทรัพย์สิน
ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ให้แก่บริษัทเพื่อชำระค่าหุ้น

เพื่อเปลี่ยนทรัพย์มรดกจากที่ดินเป็นหุ้น

คำถาม: ควรโอนที่ดินในราคาใด ราคาตลาด หรือราคาประเมินราชการ?

4. การจัดตั้ง Property Company (ต่อ)

ภาษี+ค่าใช้จ่าย เมื่อโอนที่ดิน	บุคคลธรรมดา	บริษัท
ภาษีเงินได้	5 – 35 % ของราคาประเมินราชการฯ แม้ว่าจะขายสูงกว่าหรือต่ำกว่า / หักด้วย ค่าใช้จ่ายเหมาตามอายุการถือครองที่ดิน (พรฎ. 165) (มติ ครม. 18 ต.ค. 2559 จะแก้ไข “ฐานภาษี” ให้ใช้ “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน” แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า)	• 1 % ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ของราคาซื้อขาย หรือราคาประเมินฯ แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า • 20 % ของกำไรสุทธิ • 10% ของเงินปันผล (10% ของ 80) • อัตราภาษีที่แท้จริง = 28%
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3 % ของราคาซื้อขาย หากถือครองไม่เกิน 5 ปี (ถือครองที่ดินเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้น) หากถือครองในนาม “คณะบุคคล” หรือ ห้างหุ้นส่วนสามัญ ไม่ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3 % ของราคาซื้อขาย (ไม่คำนึงถึงอายุการถือครอง)
อากรแสตมป์	0.5 % ของราคาซื้อขาย (ได้รับยกเว้น หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)	0.5 % ของราคาซื้อขาย (ได้รับยกเว้น)
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 % จากราคาประเมินฯ	2 % จากราคาประเมินฯ

Suwinai Wattanakorn

Head Consultant

One Law Office Limited

Tel: +66(0)2-219-2111

E-mail: suwinai@onelaw.co.th

Suwinai is Head Consultant at ONE Law Office Limited. Prior to joining ONE Law Office Limited in 2019, Suwinai was an associate in tax practice group at a leading Thai international law firm, and a Legal Officer at The Office of His Majesty's Principal Private Secretary. He has over 7 years of experience in client service roles in both local and international settings.

At present, his day-to-day practice focuses on assisting both domestic and international clients from a multitude of industries with regard to direct tax, indirect tax and international tax matters, as well as handling related work.

Suwida Henwongprasert

Team Consultant

One Law Office Limited

Tel: +66(0)2-219-2111

E-mail: suwida@onelaw.co.th

Suwida is a Team Consultant and was previously a tax consultant at a Thai-based law firm. She specialises in a wide-range area of taxes which include personal income tax, corporate income tax, value added tax, specific business tax, property tax, as well as gift and inheritance tax. She is also well-versed in corporate and commercial law and has assisted many companies in dealing with business restructuring and tax planning projects.

TAX
IPO
M&A
REIT
PROPERTY
JOINT
VENTURE
ONE
LAW
OFFICE
FAMILY
BUSINESS
HR
LABOR
OFFSHORE
INVESTMENT
TRADEMARK
LICENSE
COMMERCIAL CONTRACT

thank you