

คำถามที่พบบ่อย เกี่ยวกับการดำเนินการงาน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

1. รีสอร์ท โรงแรม เกสเฮ้าส์ ต้องเสียภาษีอย่างไร

การประกอบกิจการรีสอร์ท โรงแรม เกสเฮ้าส์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัยชั่วคราว โดยเรียกเก็บค่าตอบแทนเป็นรายวันไม่เข้าเงื่อนไขตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และประกอบเกษตรกรรม จึงต้องเสียภาษีประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3

2. อาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขาย หรือขายไม่หมด เสียภาษีอย่างไร

ผู้ประกอบการอาคารชุดที่ได้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขาย หรือขายไม่หมด ต้องเสียภาษีประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 และจะได้รับการลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนเงินภาษีที่ต้องเสีย เป็นเวลาไม่เกิน 2 ปี นับแต่วันที่ 13 มี.ค. 2562

3. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA) ของสถาบันการเงิน เสียภาษีอย่างไร

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขาย (NPA) ของสถาบันการเงิน ตามกฎหมาย ต้องเสียภาษีในประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 โดยจะได้รับการลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่ต้องเสีย เป็นเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่ อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของหน่วยงาน

4. อพาร์ทเมนต์หอพัก และบ้านพักให้เช่าอยู่อาศัยเป็นรายเดือน เสียภาษีอย่างไร

ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ หอพัก และบ้านพักให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย โดยคิดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนขึ้นไป ถือเป็นการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย จึงเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

5. บ้านเช่าที่เจ้าของต้องการให้บุคคลอื่นเช่าพักอาศัยเป็นรายเดือน แต่ยังไม่มีคนมาเช่าอยู่ ต้องเสียภาษีอย่างไร

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของทำเป็นบ้านเช่าเพื่อให้บุคคลอื่นเช่าพักเพื่อการอยู่อาศัยเป็นรายเดือนขึ้นไป ไม่ว่าจะมิได้มีคนเช่าอยู่แล้วหรือไม่ ถือเป็นการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย เจ้าของต้องเสียภาษีเริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.02

6. ที่ดินซึ่งใช้ก่อสร้างถนนในหมู่บ้านจัดสรรต้องเสียภาษีหรือไม่

ที่ดินซึ่งใช้ก่อสร้างถนนในหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และถนนเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

7. ที่ดินซึ่งเจ้าของอยู่ระหว่างทำการก่อสร้างเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ต้องเสียภาษีอย่างไร

ที่ดินซึ่งเจ้าของอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างเป็นโรงงานอุตสาหกรรมถือเป็นการใช้ประโยชน์อื่น ๆ ที่มิใช่การใช้ประกอบการเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจึงต้องเสียภาษีประเภทการใช้ประโยชน์อื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3 โดยจะเสียภาษีเฉพาะมูลค่าของที่ดิน กรณีอาคารในโรงงานอุตสาหกรรมที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จยังไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ไม่สามารถกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างได้ จึงไม่ต้องเสียภาษีในส่วนนี้

8. นาย ก มีชื่อเป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ต่อมาได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้นาย ข ในวันที่ 10 มกราคม 2563 ใครจะเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

กฎหมายกำหนดให้ผู้นับเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปี เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ดังนั้น นาย ก จึงเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปี 2563 และนาย ข จะเป็นผู้เสียภาษีสำหรับปีต่อไป หากนาย ข ยังคงเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินดังกล่าว ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

9. หากได้รับแจ้งการประเมินภาษีจาก อปท. แล้วเห็นว่า อปท. แจ้งประเมินภาษีไม่ถูกต้อง ผู้เสียภาษีมียกข้อคัดค้านหรืออุทธรณ์การประเมินภาษีหรือไม่

หากได้รับการประเมินภาษีจาก อปท. แล้วเห็นว่า การประเมินภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ผู้เสียภาษีมียกข้อคัดค้านขอให้ทบทวนการประเมินภาษีใหม่ได้โดยยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่น และหากผู้บริหารท้องถิ่นยังคงยืนยันการประเมินภาษีตามเดิม ผู้เสียภาษียังสามารถอุทธรณ์การประเมินภาษีต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด หรือ กทม. แล้วแต่กรณี และยื่นฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากรกลางได้ตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด

10. พื้นที่บางส่วนของอาคารชุดมีการนำไปใช้ประโยชน์เป็นร้านค้า ร้านซักรีด หรือร้านเสริมสวย ต้องเสียภาษีอย่างไร

พื้นที่บางส่วนของอาคารชุดซึ่งนำไปใช้ประโยชน์เป็นร้านค้า ร้านซักรีด หรือร้านเสริมสวย ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย ผู้เป็นเจ้าของพื้นที่ส่วนนี้จึงต้องเสียภาษีประเภทอื่น ๆ เริ่มต้นในอัตราร้อยละ 0.3



กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th

