

บทแปล ไทย-อังกฤษ



คำศัพท์

“ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)



“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”

**“Land tax helps local and national
development”**

ฐานภาษี ผู้เสียภาษีและผู้จัดเก็บภาษี

(Tax base, taxpayers and tax collectors)



ฐานภาษี

Tax base

มูลค่า*ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

Value*of land and buildings

*ราคาประเมินทุนทรัพย์

*Cost appraisal of capital

ผู้เสียภาษี (Taxpayers)



เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

Land/Building owners

เจ้าของห้องชุด

Apartment owners

ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือทำประโยชน์
ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูก
สร้าง)

**One who possesses or
utilizes state property
(land and buildings)**

ผู้จัดเก็บภาษี (Tax collectors)



เทศบาล

Municipality

อบต.

Subdistrict Administrative
Organization

กรุงเทพมหานคร

Bangkok Metropolitan
Administration

เมืองพัทยา

Pattaya City

เกษตรกรรม (Agriculture)



ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่
ประกาศกำหนด

**Rice farming, crop farming, plantation,
animal
keeping, aquaculture and other
businesses as
stipulated by announcement**

เกษตรกรรม (Agriculture)



การจัดเก็บ:

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี
- ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

Collection:

- Consideration by real facts
- Agriculture in the partial area, tax payment complies with utilization proportion
- Inclusion of land and buildings unceasingly utilized for agriculture



- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย
แบ่งเป็น

- **Land or buildings dwelt by
owners are divided as
follows;**

บ้านหลังหลัก (Main houses)



- เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อ
ในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์+ทะเบียนบ้าน
 - (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/
เจ้าของคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังหลัก (Main houses)



- **House and land owners/owners only of houses with their names specified in certificates of ownership + house registrations**
- **(it does not need to be house owners/one of the owners with his/her names specified in the house registration)**

ที่อยู่อาศัย (Dwellings)

- บ้านหลังอื่น ๆ

เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนดแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

- Other houses

The house owner with name specified in the title deed but not in the house registration

การทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(Utilization of land and buildings)



อื่น ๆ

• พาณิชยกรรม

• อุตสาหกรรม

• โรงแรม

• อพาร์ทเมนต์

• บ้านให้เช่า

• ฯลฯ

The others

• Commerce

• Industry

• Hotels

• Apartments

• Houses for rent

• Et cetera

การทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(Utilization of land and buildings)



- ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
- ที่ที่ดินให้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
- **Vacant/non-utilized land as appropriate**
- **The land left vacant or non-utilized in previous years**

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 — 2564)



- เกษตรกรรม (เพดาน 0.15%)

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)

อัตรา (%)

1,000 ขึ้นไป

บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อปท. ละ ไม่เกิน 50 ล้านบาท

Land and Building Tax Rate (Year 2020 – 2021)



- **Agriculture (limit 0.15%)**

Rate collection

Value (million baht)

Rate (%)

Over 1,000

An ordinary person will be exempted. For a local administration organization, it will not exceed 50 million baht each

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 — 2564)



- ที่อยู่อาศัย (เพดาน 0.3%)

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)

บ้าน (บ้านหลังเล็ก)

บ้าน+ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)

บ้านหลังอื่น

ยกเว้นภาษี

100 ขึ้นไป

- Dwellings (limit 0.3%)

Rate collection

Value (million baht)

House (small one)

House +land (mainhouse)

Other houses

Tax exemption

Over 100

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ปี 2563 — 2564)



- อื่น ๆ/ที่รกร้างว่างเปล่า (เพดาน 1.2%)

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)

อัตรา (%)

5,000 ขึ้นไป

สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

Land and Building Tax Rate (Year 2020 – 2021)



- **The others/unused land (limit 1.2%)**

Rate collection

Value (million baht)

Rate (%)

Over 5,000

For vacant/non-utilized land as appropriate

Tax increases 0.3% every three year

but the total tax rate not exceed 3%

การดูแลผลกระทบ (Management of effects)



- บ้านหลังหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็น เจ้าของเฉพาะบ้าน
-
- One main house
 - Value part not exceeding 50 million
 - baht in case of being a house and land owner
 - Value part not exceeding 10 million baht in case of being a house owner only

การดูแลผลกระทบ (Management of effects)



- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐาน ภาษีในแต่ละอปท. รวมกัน/ไม่เกิน 50 ลบ. ปันการถาวร
- **Agricultural land of an ordinary person**
 - Tax payment is free for the first three years
- The 4th year onwards, total value of tax base of each local administration organization is exempted/not exceeding 50 million baht permanently

ยกเว้น (Exemption)



- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
 - สหประชาชาติ สถานทูต
 - ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
ที่ดินสาธารณูปโภค หมู่บ้านจัดสรรและ นิคมอุตสาหกรรม
- State property not to be utilized; property used for public utility (state/private)
 - United Nations, Embassies
- Common assets of apartments, land, utilities, housing estates and industrial estates

ลดหย่อน



- กิจกรรมสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงผลิตไฟฟ้า สถานีรถไฟ ที่จอดรถ โดยสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ ยื่นขออนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น **NPA** ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

Reduction



- Public affairs like schools, electric power generating plants, railway stations, public parking lots and so on
- Assets under development for implementing projects relating to housing and industrial estates (3 years after applying for permission)
- Assets belonging to NPA of financial institutions (5 years)
- Houses granted ownership from inheritance before the enforcement of Land and Building Tax Act

ผ่อนปรน (Leniency)



- ททยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก
- Gradually adjust the increasing tax by 25% 50% and 75% within the period of first three years

ผ่อนชำระ (Periodic Payment)



- สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด เมษายน พฤษภาคม มิถุนายน หากมียอดภาษีตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป
- **Payment can be made in 3 monthly installments; April, May and June in the case that the total tax exceeds 3,000 baht.**