



ตอบข้อสงสัย
กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง

ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



ตอบข้อสงสัย
กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง

ภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



ตอบข้อสงสัย
กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง

ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ผู้เขียน : กองบรรณาธิการ
พิมพ์ครั้งแรก : เมษายน 2566
ISBN (e-Book) : 978-616-302-301-8
จัดทำโดย : สำนักพิมพ์ธรรมนิติ
เจ้าของ : สำนักพิมพ์ธรรมนิติ
ที่ปรึกษา : ดารารัตต์ พิษมงคล
กองบรรณาธิการ : ญัฐนิชา ศิริบุญญา,
ญภา กวยเจริญ
พิสูจน์อักษร : จันทรจิรา ชื้อพร้อม
ประสานงาน : ทิพสุคนธ์ วงษ์เมือง
ออกแบบ-จัดรูปเล่ม : คชาภา พูลสวัสดิ์

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

ตอบข้อสงสัย กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เล่ม 1.--

กรุงเทพฯ : ธรรมนิติ เพรส, 2566.

24 หน้า.

1. ภาษีที่ดิน -- กฎหมายและระเบียบข้อบังคับ. 2. กรรมสิทธิ์ที่ดิน. I. ชื่อเรื่อง.

343.593054

ISBN (e-Book) : 978-616-302-301-8

จัดทำนายโดย

บริษัท ธรรมนิติ เพรส จำกัด เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 4

ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800

โทรศัพท์ (02) 555-0713 โทรสาร (02) 555-0728

ได้รับอนุญาตจัดพิมพ์จากเจ้าของลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2537 (ห้ามลอกเลียนแบบ ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือเล่มนี้ รวมทั้งการจัดเก็บ ถ่ายทอด ไม่ว่ารูปแบบ หรือวิธีใดๆ ด้วยกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ การถ่ายภาพ การบันทึก หรือวิธีการอื่นใดโดยไม่ได้รับอนุญาต มิฉะนั้น จะถือว่ามีความผิดตามกฎหมาย)

คำนำ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เริ่มมีผลบังคับใช้มาตั้งแต่ปี 2562 แต่เริ่มเก็บภาษีในปี 2563 โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ประเทศไทยเผชิญหน้ากับวิกฤตโควิด-19 ทำให้ภาครัฐจำเป็นต้องปรับลดอัตราภาษีที่ดินมาโดยตลอด เช่นเดียวกับกับในปี 2566 กระทรวงมหาดไทยได้ประกาศเลื่อนเก็บภาษีที่ดินออกไปอีก 2 เดือน และยังคงภาษีที่ดินอีก 15%

หนังสือเล่มนี้ จึงรวบรวมประเด็นคำถามสำคัญอันเป็นประโยชน์เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะช่วยให้ทุกท่านเข้าใจในกฎหมายฉบับนี้มากยิ่งขึ้น

สารบัญ

• ใครเป็นผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	7
• ใครเป็นผู้ชำระภาษีแทน กรณีบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถึงแก่ความตาย	7
• กรณีที่ทรัพย์สินมีเจ้าของร่วมกันหลายราย (กรรมสิทธิ์รวม) เจ้าของกรรมสิทธิ์รายใดจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	8
• ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดบ้าง ที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	9
• ที่ดินตามปกติไม่มีทางออกสาธารณะจะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่	16
• ที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาตีของศาล ถือเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์หรือไม่	16
• บ้านเช่า ซึ่งผู้เช่าใช้ชั้นล่างของเช่า และชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัยของผู้เช่า ใครเป็นผู้เสียภาษี	17
• กรณีบ้านสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้เข้าไปอยู่เพราะมีถูกยืมกำหนดเข้าอยู่อาศัยในอนาคต จะเสียภาษีอย่างไร	17
• หากทำลานจอดรถคอนกรีต จะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ อย่างไร	18
• เจ้าบ้านกับเจ้าของบ้าน ในทางภาษีมีความหมายเหมือนกันหรือไม่	19
• บ้านที่ไม่มีเจ้าบ้านเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างไร	19
• บ้านหลังหลักกับบ้านหลังแรก ในทางภาษีเหมือนหรือต่างกันอย่างไร (กรณีบ้านที่มีไว้เพื่ออยู่อาศัย)	20
• บ้านที่ปล่อยเช่าเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย เสียภาษีอย่างไร	20
• กรณีมีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างประเภทที่อยู่อาศัยอยู่หลายที่หรือหลายหลัง มีวิธีการจัดการอย่างไร	21
• การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำนวณอย่างไร	23



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ใครบ้างต้องจ่าย ?
รวมสารพันน่ารู้เกี่ยวกับข้อกฎหมาย
ที่จะช่วยให้คุณคลายหายข้อสงสัยรอบรู้เรื่องภาษี
รวมถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์
หรือสิทธิครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เราหาคำตอบให้คุณแล้ว

Q
A

● ใครเป็นผู้เสียภาษีที่ดิน
● และสิ่งปลูกสร้าง

ทุกวันที่ 1 มกราคมของปีใด บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล
ต่อไปนี้ จะเป็นผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของปีนั้น

- 1. เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (ตามหลักกรรมสิทธิ์)
- หรือ
- 2. เป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
บนที่ดินของรัฐ

Q
A

● ใครเป็นผู้ชำระภาษีแทน กรณีบุคคล
● ธรรมดาซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษี
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถึงแก่ความตาย

● กรณีผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างถึงแก่
● ความตาย ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน คือ ผู้จัดการมรดก
● หรือทายาท (ตามมาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562)