

ประเภทของ ภาษีที่ดิน 2567

แบ่งประเภทที่ดินที่ต้องเสียภาษีไว้ 4 รายการ ดังนี้

- 1.ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม
- 2.ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- 3.ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม
- 4.ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

จัดการ ภาษีที่ดิน 2567 อย่างไร ?

ใครที่มีที่ดินเยอะ มีบ้านหรือคอนโดหลายแห่ง หรือมีพื้นที่รกร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ “การจัดการภาษีเป็นสิ่งสำคัญมาก” ไม่งั้นจะต้องเสียภาษีกันเหงื่อตกแน่ ๆ

สำหรับคนที่มีบ้านหลายหลังควรทำอย่างไร ?

เนื่องจากมูลค่าบ้านและที่ดินนั้นมีแนวโน้มการเติบโตต่อเนื่อง คงไม่แปลกถ้าหากเรามีเงินแล้วเราจะเก็บความมั่งคั่งของเราไว้ในรูปแบบบ้านและที่ดิน แต่ถ้าเรามีบ้านและที่ดินเยอะ จะมีวิธีลดภาษีอย่างไรบ้าง ?

1. โอนบ้านเป็นชื่อทายาทหรือลูกหลาน – หากเราอยากมอบเป็นมรดกให้ลูกของเราอยู่แล้ว การโอนบ้านเป็นชื่อลูกนั้น จะได้รับสิทธิบ้านหลังแรก ซึ่งยกเว้นภาษี 50 ล้าน
2. ย้ายชื่อไปอยู่บ้านที่แพงที่สุด – บ้านหลังแรกหรือบ้านที่เราอยู่จะยกเว้นภาษี 50 ล้าน ดังนั้นการที่เราเลือกให้ชื่อที่เราอยู่ในบ้านหลังที่แพงที่สุดก็จะช่วยประหยัดภาษีได้ไม่น้อยเลยทีเดียว

ถ้ามีที่ดินเปล่าควรทำอย่างไร ?

เนื่องจากรัฐสนับสนุนให้เพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินไม่ปล่อยให้รกร้าง จึงเก็บภาษีที่ดินเปล่าแพงกว่าที่ดินประเภทอื่น ๆ ซึ่งหากยังปล่อยรกร้างต่อก็จะโดนอัตราภาษีที่สูงขึ้นทุก ๆ ปี อีกด้วย ดังนั้นเราจึงควรสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดินที่เรามี

1. แบ่งแปลงที่ดินให้เล็กลง – เพราะภาษีนับคิดเป็นแบบขั้นบันได ยิ่งแปลงที่ดินใหญ่ก็ยิ่งเสียภาษีเยอะ ดังนั้นการที่เราแบ่งแปลงที่ดินเป็นหลาย ๆ แปลงจะทำให้ราคาประเมินถูกลง ก็จะเสียภาษีน้อยลง
2. แปลงที่ดินรกร้างเป็นที่ดินเกษตรกรรม – การแปลงที่ดินเปล่าเป็นพื้นที่เกษตรกรรม นอกจากจะทำให้เสียภาษีน้อยลงแล้ว ยังเป็นการสร้างรายได้อีกทางด้วย แต่ที่ดินบางที่ก็อาจจะไม่เหมาะแก่การทำเกษตรกรรม เช่น ภูมิประเทศ พื้นที่ในเมือง หรืออาจจะติดด้วยข้อกำหนดบางอย่างอาจทำให้
3. สร้างบ้านในที่ดินที่มี – ถ้าเรามีที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งอาจจะเสียภาษีในฐานที่สูง อาจจะเลือกที่จะสร้างบ้านไว้ในที่ดินนั้น ก็จะทำให้เสียภาษีน้อยลงมาได้เพราะกลายเป็นที่ดินเพื่ออยู่อาศัยทันที

แต่การเปลี่ยนที่ดินรกร้างให้เป็นที่ดินเกษตรกรรม ไม่ได้ง่ายอย่างที่คิด

แม้ว่าการเปลี่ยนที่ดินรกร้างว่างเปล่าให้เกิดประโยชน์ ด้วยการทำเกษตรกรรมจะสามารถทำได้ แต่ไม่ใช่แค่เอากล้วยไปปลูกก็จบนะ เพราะมีข้อกำหนดรายละเอียดอยู่

ไม่ใช่แค่ปลูกพืชแล้วจะเสร็จสิ้นกระบวนการเปลี่ยนประเภทที่ดิน แต่ต้องดำเนินการขึ้นทะเบียนยืนยันตัวตนว่าเป็น “เกษตรกร” ที่สำนักงานกลุ่มทะเบียนเกษตรกร กรมส่งเสริมการเกษตรด้วย

จากนั้น ต้องติดต่อให้สำนักงานเกษตรอำเภอที่ตั้งของพื้นที่ดินแปลงนั้นอยู่ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ไปสำรวจและยืนยันหลักฐานก่อนขึ้นทะเบียนให้ “โดยไม่ขึ้นทะเบียนครั้งเดียวและจบ ไข่ได้ตลอด” แต่ต้องต่อทะเบียนหรือ “ปรับปรุงทะเบียนเกษตรกรทุกปี” เพราะโดยปกติแล้ว พื้นที่ทางการเกษตรมีการเปลี่ยนแปลงตลอด เช่น เปลี่ยนพื้นที่ปลูกตามฤดูกาล เปลี่ยนจากปลูกพืชเป็นเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น

สาเหตุหลัก ที่การเปลี่ยนที่ดินรกร้างเป็นพื้นที่เพื่อเกษตรกรรมมีขั้นตอนยุ่งยาก ก็เพื่อไม่ให้เจ้าของที่ดินรกร้างทิ้งไว้ว่างเปล่า แอบอ้างเป็นเกษตรกรตบปลอมเพื่อรับประโยชน์ทางภาษี โดยไม่ได้ตั้งใจจะพัฒนาที่ดินนั้นอย่างจริงจัง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป กฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายสำคัญตามนโยบายของรัฐบาล ที่มุ่งปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยให้มีความทันสมัยและเป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศ และแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีแบบเดิมที่บังคับใช้มาเป็นเวลานาน โดยที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายฉบับนี้เป็นหน้าที่โดยตรงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งจะต้องใช้ข้อมูลรูปแบบที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมที่ดิน ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์ เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจึงได้จัดทำคู่มือปฏิบัติงานโดยรวบรวมกฎหมาย ระเบียบ เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ขั้นตอนการปฏิบัติในการจัดเก็บ การประเมิน การรับชำระภาษี การอุทธรณ์การประเมิน เป็นต้น เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นหวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือการปฏิบัติงานเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ในการปฏิบัติงานของบุคลากรที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนผู้กำกับดูแลสามารถใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลต่อไป

ใครต้องเสียภาษีที่ดิน

1. เจ้าของที่ดิน/เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง/เจ้าของห้องชุด (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน เพราะหากเจ้าบ้านไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น เจ้าบ้านก็ไม่ใช่ผู้ที่ต้องเสียภาษี)
2. ผู้ครอบครองทรัพย์สิน ทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ เช่น ผู้เช่าที่ราชพัสดุอยู่ แม้ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินนั้น ๆ แต่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายฉบับนี้ เป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นอยู่ในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น เช่น
ซื้อบ้านวันที่ 30 ธันวาคม 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินในปี 2565 เพราะถือว่าได้ครอบครองภายในวันที่ 1 มกราคม 2565
ซื้อคอนโดมิเนียมนวันที่ 5 มกราคม 2565 จะยังไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน 2565 เพราะยังไม่ได้ครอบครองในวันที่ 1 มกราคม 2565 แต่ต้องไปเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2566

1. ที่ดินเกษตรกรรม เพดานภาษีสูงสุด 0.15%

คำว่าที่ดินเกษตรกรรม ไม่ใช่ว่าปลูกแค่ต้นไม้ 4-5 ต้น แต่ต้องปลูกต้นไม้ตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนดด้วย เช่น ปลูกกล้วยต้องไม่ต่ำกว่า 200 ต้น/ไร่ ปลูกทุเรียน, เงาะ, มะม่วง, มะพร้าว, ลิ้นจี่, ลำไย ต้องไม่ต่ำกว่า 20 ต้น/ไร่ ถ้าปลูกน้อยกว่าที่กำหนดไว้ไม่ถือว่าเป็นที่ดินเพื่อการเกษตร
กรณีเลี้ยงปศุสัตว์ หรือเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจ ก็จะมีกำหนดอัตราขั้นต่ำ เช่น เลี้ยงโคหรือกระบือ ในคอกขนาด 7 ตารางเมตร/ตัว และใช้ที่ดิน 1 ตัว ต่อ 5 ไร่, เลี้ยงเป็ดและไก่ 4 ตารางเมตร/ตัว เป็นต้น

อัตราภาษีที่ดินเกษตรกรรมปี

เจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา : จะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาทแรก/เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เท่ากับว่าหากเรา (บุคคลธรรมดา) มีที่ดินทำการเกษตรที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ก็จะไม่ได้รับการยกเว้นไปโดยปริยาย

บุคคลธรรมดา จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตรา สำหรับที่ดินเกษตรกรรม โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าราคาประเมิน ดังนี้

ที่ดินมูลค่า 0-50 ล้านบาท: ได้รับการยกเว้นภาษี

ที่ดินมูลค่า 50-125 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.01% = ล้วนละ 100 บาท

ที่ดินมูลค่า 125-150 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.03% = ล้วนละ 300 บาท

ที่ดินมูลค่า 150-550 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.05% = ล้วนละ 500 บาท

ที่ดินมูลค่า 550-1,050 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.07% = ล้วนละ 700 บาท

ที่ดินมูลค่า 1,050 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.1% = ล้วนละ 1,000 บาท

เจ้าของที่ดินเป็นนิติบุคคล : ในปี 2565 เสียภาษีที่ดิน โดยคิดอัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าราคาประเมิน คือ นิติบุคคล จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตรา ดังนี้

ที่ดินมูลค่า 0-75 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.01% = ล้วนละ 100 บาท

ที่ดินมูลค่า 75-100 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.03% = ล้วนละ 300 บาท

ที่ดินมูลค่า 100-500 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.05% = ล้วนละ 500 บาท

ที่ดินมูลค่า 500-1,000 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.07% = ล้วนละ 700 บาท

ที่ดินมูลค่า 1,000 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.1% = ล้วนละ 1,000 บาท

ตัวอย่าง

นาย A เป็นเจ้าของที่นา มีมูลค่า 10 ล้านบาท จะไม่ต้องเสียภาษีที่ดินในปี 2565 เพราะได้รับการยกเว้น
บริษัทแห่งหนึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเกษตรกรรม มูลค่า 50 ล้านบาท จะต้องเสียภาษีที่ดินอัตรา 0.01% คือ 5,000 บาท

2. ที่พักอาศัย เพดานภาษีสูงสุด 0.3%

คำว่า "ที่พักอาศัย" ตามกฎหมายฉบับนี้ หมายถึงกรณีดังต่อไปนี้

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเอง ให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ครอบคลุมถึงช่วงเวลาระหว่างการก่อสร้าง หรือปรับปรุงต่อเติมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยด้วย เช่น บ้านที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการตกแต่ง เป็นต้น บ้านเช่า หอพัก อพาร์ทเมนต์ หรือคอนโดที่ปล่อยเช่ารายเดือน (แต่ถ้าเป็นบ้านหรือห้องพักให้เช่าเป็นรายวัน จะจัดอยู่ในหมวดใช้ประโยชน์เพื่อการอื่น ๆ ซึ่งเสียภาษีแพงกว่า) โฮมสเตย์ ซึ่งเป็นสถานที่พักชั่วคราวที่เจ้าของดัดแปลงเป็นห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง มีผู้พักรวมกันไม่เกิน 20 คน จัดบริการสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร และเป็นการพักร่วมกับเจ้าของในราคาเดียวกัน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม

โดยการจัดเก็บภาษีที่อยู่อาศัยจะแบ่งเป็น 3 กรณี คือ

2.1 บ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังหลัก คือ เป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมกับมีชื่อในทะเบียนบ้าน ถ้าสิ่งปลูกสร้างนี้มีราคาไม่ถึง 50 ล้านบาท จะได้รับการยกเว้นภาษี 2565 แต่ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท ให้เสียภาษีตามอัตราปกติ บุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังเดียว (บ้านหลังหลัก) จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตราดังนี้

ที่ดินมูลค่า 0-50 ล้านบาท: ได้รับการยกเว้นภาษี

ที่ดินมูลค่า 50-75 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.03% = ล้านละ 300 บาท

ที่ดินมูลค่า 75-100 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.05% = ล้านละ 500 บาท

ที่ดินมูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.1% = ล้านละ 1,000 บาท

ตัวอย่าง

มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 3 ล้านบาท : ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน

มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 10 ล้านบาท : ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน

มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 50 ล้านบาท : ไม่ต้องเสียภาษีที่ดิน

มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 60 ล้านบาท : ทรัพย์สินส่วน 50 ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนที่เหลืออีก 10 ล้านบาท นำมาคำนวณภาษี 0.03% เท่ากับต้องเสียภาษี 3,000 บาท

มีบ้านหลังหลักพร้อมที่ดิน มูลค่า 100 ล้านบาท : ทรัพย์สินส่วน 50 ล้านบาทแรก ไม่ต้องเสียภาษี ส่วน 25 ล้านบาทต่อมา นำมาคำนวณภาษี 0.03% เท่ากับ 7,500 บาท และส่วน 25 ล้านบาทสุดท้าย คิดอัตรา 0.05% เท่ากับ 12,500 รวมเสียภาษี 20,000 บาท

2.2 บ้านหลังหลัก (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

ประเภทที่สองก็คือ เป็นบ้านหลังหลัก และยังมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม 2565 แต่เราเป็นเจ้าของเฉพาะตัวสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน เช่น คนที่สร้างบ้านอยู่บนที่ดินเช่า ในปี 2565 จะได้รับการยกเว้นภาษี 10 ล้านบาทแรก ส่วนที่เกินจะต้องเสียภาษีที่ดิน ดังนี้

บุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างหลังเดียว (บ้านหลังหลัก) จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตรา ดังนี้

ที่ดินมูลค่า 0-10 ล้านบาท: ได้รับการยกเว้นภาษี

ที่ดินมูลค่า 10-50 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.02% = ล้านละ 200 บาท

ที่ดินมูลค่า 50-75 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.03% = ล้านละ 300 บาท

ที่ดินมูลค่า 75-100 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.05% = ล้านละ 500 บาท

ที่ดินมูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.1% = ล้านละ 1,000 บาท

ตัวอย่าง

มีบ้านหรือคอนโดมิเนียม มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน : ไม่ต้องเสียภาษี

มีบ้านบนที่ดินเช่า มูลค่า 30 ล้านบาท และมีชื่อในทะเบียนบ้าน : 10 ล้านบาทแรก ได้รับการยกเว้นภาษี ส่วนที่เหลือ 20 ล้านบาท จะนำมาคิดภาษีที่ 0.02% เท่ากับต้องเสียภาษี 4,000 บาท

2.3 บ้านหลังอื่น ๆ เช่น บ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป หรือบ้านที่ไม่มีชื่อเราอยู่ในทะเบียนบ้าน

สำหรับคนที่มีย่านหลายหลัง คือตั้งแต่บ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไป จะต้องเสียภาษีทั้งหมด ไม่ว่าบ้านหลังนั้นจะมีราคาเท่าไรก็ตาม โดยคิดในอัตรา 0.02-0.10%

บุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง 2 หลังขึ้นไป จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตรา ดังนี้

ที่ดินมูลค่า 0-50 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.02% = ล้วนละ 200 บาท

ที่ดินมูลค่า 50-75 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.03% = ล้วนละ 300 บาท

ที่ดินมูลค่า 75-100 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.05% = ล้วนละ 500 บาท

ที่ดินมูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.1% = ล้วนละ 1,000 บาท

ตัวอย่าง

มีบ้านหลังที่ 2 มูลค่า 3 ล้านบาท : เสียภาษี 0.02% คือ 600 บาท

มีบ้านหลังที่ 3 มูลค่า 60 ล้านบาท : ส่วน 50 ล้านบาทแรก เสียภาษี 0.02% คือ 10,000 บาท ที่เหลืออีก 10 ล้านบาท เสียภาษี 0.03% เท่ากับ 3,000 บาท รวมแล้วต้องเสียภาษี 13,000 บาท

มีบ้านหลังที่ 5 มูลค่า 100 ล้านบาท : ส่วน 50 ล้านบาทแรก เสียภาษี 0.02% คือ 10,000 บาท ส่วน 25 ล้านบาทถัดมา เสียภาษี 0.03% คือ 7,500 บาท และที่เหลืออีก 25 ล้านบาท คิดอัตรา 0.05% คือ 12,500 บาท รวมเสียภาษีทั้งหมด 30,000 บาท

กรณีเป็นทรัพย์สินที่ได้รับมรดก ลดภาษีอีก 50%

หมายถึง เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาได้รับมรดกเป็นบ้านพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วย หากจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนวันที่ 13 มีนาคม 2562 จะได้ลดภาษีที่ดิน 50% ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย เช่น B ได้รับมรดกที่ดินพร้อมบ้าน มูลค่า 60 ล้านบาท โดยมีชื่ออยู่ในบ้านหลังนี้ จะได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินอีก 10 ล้านบาท จะเสียภาษี 0.03% คิดเป็น 3,000 บาท แต่ B ได้รับบ้านหลังนี้มาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2562 จึงได้ลดภาษี 50% จึงจ่ายภาษีแค่ 1,500 บาท

3. ที่ดินใช้ประโยชน์อื่น นอกจากเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เพดานภาษีสูงสุด 1.2%

การเก็บภาษีในประเภทนี้จะหมายถึง ที่ดินอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรและการอยู่อาศัย เช่น เป็นที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์ อย่างโรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน หอพักรายวัน บ้านเช่ารายวัน โดยต้องเสียภาษีตามอัตราต่อไปนี้

ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ โดยถูกนำมาใช้ในลักษณะออฟฟิศ สำนักงาน โรงแรม หรือแม้แต่ธุรกิจร้านอาหาร โดยอัตราภาษีตั้งแต่ 0.3-0.7% ดังนี้

ที่ดินมูลค่า 0-50 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.3% = ล้วนละ 3,000 บาท

ที่ดินมูลค่า 50-200 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.4% = ล้วนละ 4,000 บาท

ที่ดินมูลค่า 200-1,000 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.5% = ล้วนละ 5,000 บาท

ที่ดินมูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.6% = ล้วนละ 6,000 บาท

ที่ดินมูลค่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.7% = ล้วนละ 7,000 บาท

ตัวอย่าง

เป็นเจ้าของร้านค้า มีที่ดินมูลค่า 5 ล้านบาท : เสียภาษี 0.3% หรือ 15,000 บาท และมีสิ่งปลูกสร้างเป็นร้านอาหาร มูลค่า 20 ล้านบาท : เสียภาษี 0.3% หรือ 60,000 บาท

4. ที่รกร้างว่างเปล่า เพดานสูงสุด 3%

หากปล่อยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทิ้งไว้เฉย ๆ ไม่ได้ใช้ทำเกษตรกรรม ไม่ได้พักอาศัยหรือใช้ประกอบกิจการใด ๆ จะถูกจัดเป็น ที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่งเป็นกลุ่มที่เสียภาษีแพงที่สุด คือ

ภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่า แม้ว่าที่ดินรกร้างจะเสียภาษีเท่ากับที่ดินใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ แต่หากเจ้าของที่ดินปล่อยรกร้างไว้นานติดต่อกัน 3 ปี เมื่อไปเสียภาษีในปีที่ 4 จะถูกเก็บเพิ่มอีก 0.3% และจะเพิ่มอัตราภาษีอีก 0.3% ในทุก ๆ 3 ปีที่ปล่อยที่ดินทิ้งไว้โดยไม่นำมาทำประโยชน์อะไร แต่โดยรวมทั้งหมดแล้วจะเก็บภาษีได้ไม่เกิน 3% ซึ่งเป็นเพดานสูงสุด

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า เป็นที่ดินที่ไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ โดยปล่อยให้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่รกร้างว่างเปล่า จะต้องเสียภาษีที่ดินว่างเปล่าตั้งแต่ 0.3-0.7% เช่นกัน โดยคำนวณได้ ดังนี้

ที่ดินมูลค่า 0-50 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.3% = ล้วนละ 3,000 บาท

ที่ดินมูลค่า 50-200 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.4% = ล้วนละ 4,000 บาท

ที่ดินมูลค่า 200-1,000 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.5% = ล้วนละ 5,000 บาท

ที่ดินมูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.6% = ล้วนละ 6,000 บาท

ที่ดินมูลค่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.7% = ล้วนละ 7,000 บาท

ตัวอย่าง

มีที่ดินรกร้าง มูลค่า 10 ล้านบาท : เสียภาษี 0.3% หรือ 30,000 บาท

มีที่ดินรกร้าง มูลค่า 60 ล้านบาท : ส่วน 50 ล้านบาทแรก เสียภาษี 0.3% หรือ 150,000 บาท ที่เหลืออีก 10 ล้านบาท เสียภาษี 0.4% คือ 40,000 บาท รวมทั้งหมดต้องจ่าย 190,000 บาท

ภาษีที่ดิน คำนวณอย่างไร

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

ภาษีที่ดิน คำนวณอย่างไร

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การตีมูลค่าของบ้านจะต้องแยกเป็นมูลค่าของที่ดิน และมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง จากนั้นจึงนำผลลัพธ์มารวมกัน คือ

2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ต้องจ่าย = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

ภาษีที่ดิน คำนวณอย่างไร

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3. ห้องชุด

ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

ราคาประเมินทุนทรัพย์ สามารถตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ กรมธนารักษ์

การหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามประเภทและระยะเวลาการก่อสร้าง ตามตาราง

|ประเภท | ปีที่ก่อสร้าง | หักค่าเสื่อม (ร้อยละ)|

|ตึก| 1-10 ปี | 1% ต่อปี|

|ตึก| 11-42 ปี | 2% ต่อปี|

|ตึก| 43 ปีขึ้นไป | 76% ตลอดอายุการใช้งาน|

|ตึกครึ่งไม้| 1-5 ปี | 2% ต่อปี|

|ตึกครึ่งไม้| 6-15 ปี | 4% ต่อปี|

|ตึกครึ่งไม้| 16-21 ปี | 5% ต่อปี|

|ตึกครึ่งไม้| 22 ปีขึ้นไป | 85% ตลอดอายุการใช้งาน|

|ไม้| 1-5 ปี | 3% ต่อปี|

|ไม้| 6-15 ปี | 5% ต่อปี|

|ไม้| 16-18 ปี | 7% ต่อปี|

|ไม้| 19 ปีขึ้นไป | ตลอดอายุการใช้งาน|

ถ้าใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท คิดภาษีอย่างไร

หากเรามีที่ดินของตนเอง และใช้ที่ดินนั้นเป็นทั้งบ้านพัก ทำการเกษตร และปล่อยเช่าไปด้วย จะต้องแบ่งการเสียภาษีที่ดินออกเป็น 3 ประเภท คือ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และอื่น ๆ โดยแบ่งพื้นที่การคำนวณภาษีตามการใช้งาน

ตัวอย่างเช่น บ้านขนาด 50 ตารางวา 2 ชั้น ชั้นแรกเป็นร้านขายของ ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย ให้แยกกันคำนวณตามการใช้

ประโยชน์ที่ดิน โดย

- ชั้นแรกที่เป็นร้านขายของ : คำนวณตามอัตราภาษีที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม

- ชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย : คำนวณตามอัตราภาษีที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

วิธีคิดคำนวณการประเมินภาษีที่ดิน

1. นำเอกสารไปยื่นที่หน่วยงานจัดเก็บภาษีที่ออกแบบแจ้งประเมิน และแสดงความจำนงขอคัดค้านการประเมิน เช่น หากอยู่ใน กทม. ก็ให้ไปติดต่อสำนักงานเขตที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่

2. กรอกรายการคัดค้านการประเมินหรือเรียกเก็บภาษีที่ดินฯ (ภคส.10) พร้อมแนบหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ถ้าไม่คัดค้านการประเมินภายในกำหนดเวลา จะถือว่ายอมรับการประเมินของเจ้าพนักงาน และต้องเสียภาษีที่ดินตามประเภท ของการใช้งานที่ระบุไว้ต่อไป

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จ่ายที่ไหน ?

สามารถชำระภาษีที่ดินได้ด้วยตัวเองที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของพื้นที่นั้น ๆ คือ

กรุงเทพฯ : ชำระภาษีที่สำนักงานเขตในพื้นที่ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่

เมืองพัทยา : ชำระภาษีที่ศาลาว่าการเมืองพัทยา

ต่างจังหวัด : ชำระภาษีที่สำนักงานเทศบาล/ที่ทำการขององค์การบริหารส่วนตำบล/ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด รวมทั้งจุดบริการเคลื่อนที่ที่ อบต. กำหนด

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จ่ายออนไลน์ได้ไหม ?

บางคนไม่สะดวกเดินทางไปยังสำนักงานเขต หรือที่ทำการ อบต. ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ เพราะอยู่คนละจังหวัด หรืออยู่ไกล

เดี๋ยวนี้เราสามารถชำระภาษีที่ดินผ่านช่องทางอื่น ๆ รวมทั้งระบบออนไลน์ได้แล้ว ดังนี้

ชำระผ่านเคาน์เตอร์ของธนาคารกรุงไทยทั่วประเทศ

ชำระผ่านเครื่อง ATM ธนาคารกรุงไทย

ชำระผ่าน Mobile Banking และ Internet Banking ของธนาคารกรุงไทย

ชำระผ่านโปรเซสย์ล่งทะเบียนตอบรับ เช่น ธนาณัติ ตัวแลกเงิน เช็ค

จ่ายภาษีที่ดินล่าช้า เสียค่าปรับเท่าไร ?

สำหรับคนที่จ่ายภาษีที่ดินเกินระยะเวลาที่กำหนดจะต้องเสียภาษีค้างชำระ รวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ดังนี้

1. หากไม่มาชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้มาชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

2. หากมาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

3. หากมาชำระภาษีหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

4. หากไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน

5. กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้ชำระภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้นั้น ให้คิดเงินเพิ่มลดลงเหลือร้อยละ 0.5 ต่อเดือน หรือเศษของเดือน

6. เบี้ยปรับอาจตกได้ในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย โดยเราจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อขอลดเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ

จัดการ ภาษีที่ดิน 2567 อย่างไร ?

1) เป็นเจ้าของบ้านไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสีย

ไม่ว่าคุณจะทำอาชีพอะไร หรือมีเงินเดือนเท่าไร ขอเพียงซื้อบ้าน คอนโด หรือทาวน์โฮมราคาไม่เกิน 50 ล้านบาท แค่นี้ก็สามารถเอาตัวรอดกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้แล้ว

2) ใส่ชื่อในทะเบียนบ้าน จะเป็นเจ้าบ้านหรือผู้อยู่อาศัยก็ได้

สำหรับเอกสารที่ใช้ในการขออนุมัติสินเชื่อบ้านสำหรับคู่รักเพศเดียวกัน ที่จริงแล้วจะไม่ต่างกับเอกสารการกู้บ้านพื้นฐาน โดยแบ่งออกเป็นเอกสารส่วนตัวและเอกสารทางการเงิน กล่าวคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำไม เมื่อเจอข้อเสนอดีๆ ในการซื้อบ้าน

3) เลือกให้ถูกห้องไหน บ้านไหน หลังหลัก หลังรอง

สมัยนี้เชื่อว่ากลุ่มคนวัยทำงาน มนุษย์เงินเดือน มักมีบ้านพักอาศัยกันมากกว่า 1 หลัง เหตุนี้คนที่ครอบครองบ้านหรือคอนโดมักเริ่มได้รับเอกสารแจ้งข้อมูลรายการห้องชุด (ภ.ด.ส.4) จากสำนักงานเขต แต่ไม่ต้องตกใจรีบไปสำนักงานเขตเพื่อขึ้น

ทะเบียนบ้านหลังที่ 2 เพราะระบบของสำนักงานเขตจะปรับให้เป็นบ้านหลังรองโดยอัตโนมัติ

4) มีบ้านหลายหลัง แนะนำโอนถ่ายเป็นมรดกลูกหลาน

สำหรับคนที่เป็นนักสะสมอสังหาฯ หรือนักลงทุนคอนโด มักนิยมซื้อบ้านพักตากอากาศหลายจังหวัด เช่น คอนโดหัวหิน คอนโดพัทยา คอนโดขอนแก่น และคอนโดเชียงใหม่ เป็นต้น ไม่ว่าจะในเมืองหรือชานเมือง โดยเฉพาะ คอนโดติดรถไฟฟ้า คอนโดใกล้มหาวิทยาลัย ที่มักได้รับความสนใจจากนักลงทุนเสมอๆแน่นอนเมื่อมีการประกาศใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเริ่มประกาศใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 และเก็บภาษีจริงมาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน เหล่านักลงทุนอาจหนาวๆ ร้อนๆ กล่าวคือภาษีล้านละ 3,000 บาท กรณีนี้แนะนำให้โอนถ่ายบ้าน คอนโดที่อยู่ในมือให้ลูกหลาน เพื่อเป็นการช่วยลดภาระภาษี เผย 3 เคล็ด (ไม่) ลับ ซื้อบ้านผ่านง่าย ไม่นก

5) คนอยู่คอนโด แจ้งอยู่อาศัยในทะเบียนบ้าน

เรียกว่าเป็นอีกหนึ่งกรณีที่เสี่ยงต่อการโดนภาษี เพราะไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน แนะนำว่าให้รีบเอาชื่อเข้าทะเบียนบ้านคอนโด จะเป็นชื่อเจ้าของเองหรือชื่อญาติคนอื่นก็ได้ เพื่อไม่ให้โดนภาษีล้านละ 3,000 บาท

ตัวอย่างประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี

บ้านเดี่ยว

บ้านเดี่ยว (บ้านเรือนแพ)

บ้านเดี่ยว (บ้านประกอบสำเร็จ)

บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)

ห้องแถว
ตึกแถว

ตัวอย่างประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

|คลังสินค้า|
|สถานศึกษา|
|โรงแรม|
|โรงแรมหรู|
|สถานพยาบาล|
|สำนักงาน|
|ภัตตาคาร|
|ห้างสรรพสินค้า|
|อาคารพาณิชย์กรรม|
|สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง|
|โรงงาน|
|ถังเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงบนดิน|
|ไซโลเก็บอาหาร|
|โรงสีข้าว|
|คอนโดมิเนียม|
|กระท่อม|
|ตู้คอนเทนเนอร์ (ใช้เป็นสำนักงาน/อยู่อาศัย)|
|สระว่ายน้ำ|
|บ้านผีสิงในสวนสนุก|
|บ้านบนต้นไม้|
|เดนพ่โครงหลังคาเหล็กถาวร

ตัวอย่างสิ่งปลูกสร้างที่ไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี

ATM ตู้ฝาก ถอนเงินสด
กังหันลม
ลานไถไฟฟ้า
ตู้โทรศัพท์สาธารณะ
|เครื่องเล่นในสวนสนุก|
เสาสัญญาณอินเตอร์เน็ต|
|ถนน|
บ่อที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย|
|รั้ว|
|ลาน|
|ทางเดินรถไฟ|
เสาไฟฟ้า|
|รางรถไฟ|
แผงโซลาร์เซลล์|

ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษี

[2.1] ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือ ในกิจการสาธารณะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์|

| | เช่น ที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งได้รับการบริจาคแต่ยังมีได้ใช้ ประโยชน์ในกิจการของมหาวิทยาลัย หรือที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ยังมีได้ใช้ประโยชน์|

| | ในกิจการของหน่วยงาน เป็นต้น|

[2.2] ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการองค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การ สหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญา หรือความตกลงอื่นใด|

| | เช่น ที่ดินและอาคารที่ทำการองค์การสหประชาชาติ เป็นต้น|

[2.3] ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามหลักถ้อยที ถ้อยปฏิบัติต่อกัน|

| | เช่น ที่ดินและอาคารที่เป็นที่ตั้งของสถานทูตต่างๆ เป็นต้น|

[2.4] ทรัพย์สินของสภาภชาชาติไทย เช่น ที่ดินและอาคารของสถานเสาวภา เป็นต้น|

[2.5] ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการ สาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่|

| |เป็นศาลเจ้าที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในวัดซึ่งใช้ประกอบศาสนกิจ เป็นต้น|

|2.6|ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือ฼าปนสถานสาธารณะที่มีได้รับประโยชน์ตอบแทน|

| |เช่น ที่ฝังศพที่ไม่คิดค่าบริการ เป็นต้น|

|2.7|ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ จึงจะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง|

| |เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมูลนิธิ หรือสมาคม ตามประกาศกระทรวงการคลัง กำหนดให้ ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การ หรือสถานสาธารณกุศลตามประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยภาษีเงินได้และ ภาษีมูลค่าเพิ่มที่ออกตามความในมาตรา 47 (7) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์|

|2.8|ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด|

| |เช่น ทรัพย์สินที่ประชาชน ในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของ ทรัพย์สิน ร่วมกันจัดทำข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์เป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย และยินยอม ให้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี รวมทั้งต้องปิดประกาศความยินยอม ให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อ สาธารณะ ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และในที่ซึ่งทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่|

|2.9|ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุด|

| |เช่น สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส และสวนสาธารณะในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด เป็นต้น|

|2.10|ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน|

| |เช่น ถนน สวน หรือ สนามเด็กเล่น เป็นต้น|

|2.11|ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย|

| |เช่น ถนนในเขตนิคมอุตสาหกรรม|

|2.12|ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง|

| |เช่น ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์เฉพาะที่ไม่ได้ใช้หา ผลประโยชน์ ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและยังไม่ได้ ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินที่เป็น โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม เป็นต้น