

## 土地及建筑物税要点汇编

### 1. 税收

有关 2020 年土地及建筑物的应税计算方法汇总

《土地及建筑税法案》已于 2020 年 1 月 1 日正式实施，该法案对每种类型土地的应纳税额以及计税方法作出明确规定。

长期以来一直在讨论推行“土地税”，直至 2019 年 3 月 12 日，宪报官网宣布《土地房及建筑物税法案》（第 2562 号）将取代地方维修税、房屋税和土地税，并于 2020 年 1 月 1 日正式实施，下述为该法案的要素汇总：

#### 土地税纳税义务人：

- 地主/建筑物业主
- 公寓业主
- 资产所有者或政府的营利性资产（土地和建筑物）

#### 每种类型土地的应纳税额

新土地税的征税税率分为 4 种类型

根据使用的性质分为：农业土地、住宅土地、其他（商业或工业用地）、丢荒土地，通过评估其价值，对应累进税率，如下：

##### 1. 农业土地最高税率上限为 0.15%

用于耕种、耕作、园艺、动物养殖、水产养殖的土地以及公告中规定的其他业务。因此，农业用地必须按照农业与合作社部的规定种植。例如：种植香蕉树须不少于每莱 200 棵树，若种植数量少于规定，将征收空置的土地税。近期将公布相关操作指南。

#### 法定税率：

评估价值（泰铢）	税率	注释
0-7500 万	0.01%	每价值一百万泰铢应纳税 100 泰铢
7500 万-1 亿	0.03%	每价值一百万泰铢应纳税 300 泰铢
1 亿-5 亿	0.05%	每价值一百万泰铢应纳税 500 泰铢
5 亿-10 亿	0.07%	每价值一百万泰铢应纳税 700 泰铢
10 亿以上	0.10%	每价值一百万泰铢应纳税 1000 泰铢

\*自法案实施起免征从事农业自然人 3 年的土地税；

\*自第 4 年起，免征其土地价值的前 5 千万泰铢/地方政府区域

因此，扣除免税额后，得出自然人的农业土地税率，如下：

2020 年-2022 年税率：

经营农业自然人无须缴纳土地税；

2023 年起税率：

- 经营农业自然人就其土地价值不超 5 千万泰铢部分予以免征；
- 若土地价值超过 5 千万泰铢，征收超额税款，最高不超过 0.15%；

这意味着若是自然人所有的农业用地价值不超过 5 千万泰铢，则无须纳税，但若是法人仍须纳税，无免征额。

2. 住宅土地最高税率上限为 0.3%

财政部于 2019 年 12 月 25 日颁布最新的住宅土地定义，如下：

1. 所有者的土地或建筑物拥有供人居住的特征，例如：所有者的土地或建筑用于自住或给亲戚住或出租给他人居住，按住宅土地税率纳税。
2. 包括住宅土地上的建筑物在建或整改期间，例如：在建房屋或在装潢的公寓等。
3. 不包括酒店法规定的酒店 以及土地分配法或共管建筑物法规定的经营者未售的正在开发或已建设完成的土地或建筑物。

自然人为土地及建筑物的所有者且姓名已登记在房屋户口簿上的情况（房屋+土地）：

法定税率：

评估价值（泰铢）	税率	注释
低于 2500 万	0.03%	每价值一百万泰铢应纳税 300 泰铢
2500 万-5000 万	0.05%	每价值一百万泰铢应纳税 500 泰铢
5000 万以上	0.10%	每价值一百万泰铢应纳税 1000 泰铢

\*在 2020 年至 2021 年，若是同为房屋及土地的所有者（房主自住）且在该纳税年度 1 月 1 日已将姓名登记在户口簿上，就其土地及建筑物不超 5 千万泰铢部分予以免征。意味着若是屋主所有的房屋于连同土地价值不超过 5 千万泰铢，则无需纳税。

因此，扣除免税额后，应纳税额如下：

2020 年-2021 年税率

评估价值（泰铢）	税率	注释
低于 5000 万	0	无需纳税
5000 万-7500 万	0.03%	每价值一百万泰铢应纳税 300 泰铢
7500 万-1 亿	0.05%	每价值一百万泰铢应纳税 500 泰铢
1 亿以上	0.10%	每价值一百万泰铢应纳税 1000 泰铢

自然人仅为房屋所有者（无土地）且将名字登记在户口簿的情况下：

### 法定稅率

评估价值（泰铢）	稅率	注释
低于 4000 万	0.02%	每价值一百万泰铢应纳税 200 泰铢
4000 万-6500 万	0.03%	每价值一百万泰铢应纳税 300 泰铢
6500 万-9000 万	0.05%	每价值一百万泰铢应纳税 500 泰铢
9000 万以上	0.10%	每价值一百万泰铢应纳税 1000 泰铢

\*在 2020 年至 2021 年，若是仅为一套房屋的所有者（租赁土地上房屋自住）且在该纳税年度 1 月 1 日已将姓名登记在户口簿上，就其土地及建筑物不超 1 千万泰铢部分予以免征。意味着若是租赁土地上所有的房屋价值不超过 1 千万泰铢且已登记姓名在户口簿上，则无需纳税。

因此，扣除免税额后，应纳税额如下：

### 2020 年-2021 年稅率

评估价值（泰铢）	稅率	注释
低于 1000 万	0	无需纳税
1000 万-5000 万	0.02%	每价值一百万泰铢应纳税 200 泰铢
5000 万-7500 万	0.03%	每价值一百万泰铢应纳税 300 泰铢
7500 万-1 亿	0.05%	每价值一百万泰铢应纳税 500 泰铢
1 亿以上	0.1%	每价值一百万泰铢应纳税 1000 泰铢

有其他房屋的情况，例如第二套房屋起：

### 2020-2021 年稅率

评估价值（泰铢）	稅率	注释
低于 5000 万	0.02%	每价值一百万泰铢应纳税 200 泰铢
5000 万-7500 万	0.03%	每价值一百万泰铢应纳税 300 泰铢
7500 万-1 亿	0.05%	每价值一百万泰铢应纳税 500 泰铢
1 亿以上	0.1%	每价值一百万泰铢应纳税 1000 泰铢

3.其他类（商业或工业用地）最高稅率上限为 1.2%。

指其他不是用于农业和住宅的土地，例如商业用地，比如酒店、商店、饭店、便利店、工厂。

## 2020-2021 年税率

评估价值 (泰铢)	税率	注释
低于 5000 万	0.3%	每价值一百万泰铢应纳税 3000 泰铢
5000 万-2 亿	0.4%	每价值一百万泰铢应纳税 4000 泰铢
2 亿-10 亿	0.5%	每价值一百万泰铢应纳税 5000 泰铢
10 亿-50 亿	0.6%	每价值一百万泰铢应纳税 6000 泰铢
50 亿以上	0.7%	每价值一百万泰铢应纳税 7000 泰铢

对于出租房屋、出租公寓以用于住宅，财政部将就住宅税率征税，有待财政部进一步明确细节。

4. 丢荒地最高税率为 1.2%，但若连续丢荒 3 年，税率将提高到 3%。

指土地或建筑物未达到预期性能或被弃置放荒。

评估价值 (泰铢)	税率	注释
0-5,000 万	0.3%	每价值一百万泰铢应纳税 3,000 泰铢
5,000 万-2 亿	0.4%	每价值一百万泰铢应纳税 4,000 泰铢
2 亿-10 亿	0.5%	每价值一百万泰铢应纳税 5,000 泰铢
10 亿-50 亿	0.6%	每价值一百万泰铢应纳税 6,000 泰铢
50 亿以上	0.7%	每价值一百万泰铢应纳税 7,000 泰铢

若连续丢荒 3 年，第 4 年起将加收 0.3% 的税，若是没有加以利用每 3 年将加收一次 0.3% 的税，最高税率不超过 3%。

因此，上述累进税率将在前两年(2020-2021)强制执行，后续年度再审批按最高税率征收。

## 什么土地类型可以获得减免

内阁于 2019 年 12 月 3 日批准减免土地和建筑物税的法令，为了减轻某些情况下的土地税负担。

### 下述类型减免 50%的应纳税额

- 土地和建筑物所有者是自然人，通过继承获得的住宅用地并已登记姓名在户口簿上以及在 2019 年 3 月 13 日之内注册与财产有关的权利和法律行为。
- 发电厂所在的土地及其他用于发电效益的土地和建筑物。

### 下述类型减免 90%的应纳税额

- 金融机构、根据特殊法设立的专门金融机构、公众金融机构公司进行资产管理不超过 5 年的持有待售房地产的土地及建筑物。
- 用于住宅或工业区开发中的土地或建筑物，自土地分配许可之日起不超过 3 年。
- 用于住宅小区开发中土地或建筑物，自施工许可之日起不超过 3 年。
- 用于工业区开发中土地或建筑物，自施工许可之日起不超过 3 年。
- 私立学校及高等教育机构业务中使用的土地或建筑物。
- 根据法律获得许可的游乐园、动物园、运动场等为公众提供服务场地的土地或建筑物。

## 如何计算土地税

每种类型的土地税根据财政部评估的资产价值来计算，每 4 年根据评估周期进行调整价值。

区分计算应纳税额的方法如下：

### 无建筑物的土地

税负=土地价值\*税率

土地价值=土地成本评估价（每 1 平方 wa）\*土地面积

\*\*1 平方 wa = 4 平方米\*\*

### 含建筑物土地

税负=(土地价值+建筑物价值)\*税率

建筑物价值=(建筑物评估价（每 1 平方米）\*建筑面积)-折旧

### 公寓

税负=公寓价值\*税率

公寓价值=公寓成本评估价（每 1 平方米）\*公寓面积（每 1 平方米）

(注释：财政部将规定土地成本评估价、建筑物成本评估价、公寓成本评估价和折旧率)

每种土地的税率汇总表如下：

1. 农业用地

所有者为自然人的情况：

- 2020-2022 年免征农业用地的土地税，无须缴纳。
- 2023 年起免征土地价值前 5000 万泰铢地方政府地区的土地税，之后根据累进税率或最高税率征收，最高不超过 0.15%

所有者为法人应负正常税率如下：

2020-2022 年的土地税率 法人的农业用地		
资产价值	税率	应付税款(每年)
不超 7,500 万泰铢	0.01%(每 1 百万 100 泰铢)	不超 7,500 泰铢
7500 万-1 亿泰铢	0.03%(每 1 百万 300 泰铢)	不超过 30,000 泰铢
1-5 亿泰铢	0.05%(每 1 百万 500 泰铢)	不超过 250,000 泰铢
5-10 亿泰铢	0.07%(每 1 百万 700 泰铢)	不超过 700,000 泰铢
10 亿以上	0.1%(每 1 百万 1,000 泰铢)	1 百万泰铢以上
**农业用地的所有者为自然人在 2020-2022 年无须纳税。		

## 2. 住宅

2020-2022 年的土地稅率 主房屋及土地所有者且在戶口簿有列示姓名		
资产价值	稅率	应付稅款(每 1 年)
不超 5,000 万泰銖	免稅	-
5,000-75,00 万泰銖	0.03%(每 1 百万 300 泰銖)	不超 22,500 泰銖
7,500 万-1 亿泰銖	0.05%(每 1 百万 500 泰銖)	不超 50,000 泰銖
1 亿以上	0.1%(每 1 百万 1,000 泰銖)	100,000 泰銖以上

若资产价值不超过 5,000 万泰銖则无须納稅，但若超过就差额部分計稅，比如：

- B 所有房屋及土地价值 7,500 万泰銖并在戶口簿中列示名字，其中 5,000 万泰銖予以免稅，剩余的 2,500 万泰銖按 0.03% 的稅率計稅，等于应繳 7,500 泰銖的稅款。

2020-2022 年的土地稅率 主房屋且在戶口簿有列示姓名，但非土地所有者		
资产价值	稅率	应付稅款(每年)
不超 1,000 万泰銖	免稅	-
1,000-5,000 万泰銖	0.02%(每 1 百万 200 泰銖)	不超 10,000 泰銖
5,000-7,500 万泰銖	0.03%(每 1 百万 300 泰銖)	不超 22,500 泰銖
7,500 万-1 亿泰銖	0.05%(每 1 百万 500 泰銖)	不超 50,000 泰銖
1 亿以上	0.1%(每 1 百万 1,000 泰銖)	100,000 泰銖以上

若房屋在租賃的土地上或建在其他人的土地上，就其前 1,000 万予以免稅，差额計稅如下：

- 若房屋在租賃的土地上，价值等于 1,000 万泰銖且将姓名登記在戶口簿中，无须納稅。
- 若房屋在租賃的土地上，价值 3000 万泰銖且将姓名登記在戶口簿中。那么前 1,000 万泰銖予以免稅，剩余的 2,000 万泰銖将按 0.02% 的稅率計稅，等于应繳 4,000 泰銖的稅款。

2020-2022 年的土地稅率 若有第二套房屋起		
资产价值	稅率	应付稅款(每年)
不超 5,000 万泰銖	0.02%(每 1 百万 200 泰銖)	不超过 10,000 泰銖
5,000-7,500 万泰銖	0.03%(每 1 百万 300 泰銖)	不超过 22,500 泰銖
7,500 万-1 亿泰銖	0.05%(每 1 百万 500 泰銖)	不超过 50,000 泰銖
1 亿泰銖以上	0.1%(每 1 百万 1,000 泰銖)	从 100,000 泰銖以上

若有第二套房屋起,视为其他房屋,适用上述表格的稅率,没有免税区间,若拥有第 2,3,4,5 套房,价值 1,000 万泰銖,須按 0.02%的稅率計稅,等于应繳 2,000 泰銖的稅款。

### 3. 其他(商业、工业)

2020-2021 年土地稅率 商业或其他用途的土地		
资产价值	稅率	应付稅款(每年)
不超过 5,000 万泰銖	0.3% (每一百万 3,000 泰銖)	不超 150,000 泰銖
5,000 万至 2 亿泰銖	0.4% (每一百万 4,000 泰銖)	不超 800,000 泰銖
2-10 亿泰銖	0.5% (每一百万 5,000 泰銖)	不超 500 万泰銖
10-50 亿泰銖	0.6% (每一百万 6,000 泰銖)	不超 3,000 万泰銖
50 亿泰銖以上	0.7% (每一百万 7,000 泰銖)	3,500 万泰銖以上

### 4. 丢荒土地

2020-2021 年土地稅率 荒地		
资产价值	稅率	应付稅率(每年)
不超过 5,000 万泰銖	0.3% (每一百万 3,000 泰銖)	不超 150,000 泰銖
5,000 万至 2 亿泰銖	0.4% (每一百万 4,000 泰銖)	不超 800,000 泰銖
2-10 亿泰銖	0.5% (每一百万 5,000 泰銖)	不超 500 万泰銖
10-50 亿泰銖	0.6% (每一百万 6,000 泰銖)	不超 3,000 万泰銖
50 亿泰銖以上	0.7% (每一百万 7,000 泰銖)	3,500 万泰銖以上

\*若连续丢荒三年,则第 4 年起将加收 0.3%的稅,每三年加收 0.3%的稅,最高不超过 3%。





บริษัท เอ็มพาตี คอนซัลติ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด  
EMPATHY CONSULTING (THAILAND) CO., LTD.  
泰國共感會計師事務所



เลขที่ 240/5,240/7 อาคาร อโยธยาทาวเวอร์ ชั้น11 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
No. 240/5,240/7, Ayodhya Tower, 11th Floor., Rachadapisek Rd., Huaykwang, Huaykwang, Bangkok 10310  
Tax ID: 0105555061802 Tel:022768606-8 020871055 Fax:Ext.26 <http://emptconsulting.com/>



在征收新土地和建筑物税的前三年，为了减轻税负，若纳税人应付税额比以前支付房屋和土地税高或地方维修税高，纳税人可根据本法案生效前一年的税额缴纳税款，剩下部分支付比例如下

- 第一年，支付剩余税额的 25%
- 第二年，支付剩余税额的 50%
- 第三年，支付剩余税额的 75%

## 多用途的土地，如何计算税金？

若自己所有的土地，并将这块土地用作住宅、农业和出租，则须根据用途划分计税区域，共分为 3 类缴纳土地税，分别是：农业，住宅和商业。同样，划分下层区域用于贸易的可用于住宅的商业建筑物的所有者。若下层按商业用地税率计税，其他区域则按住宅用地计税。

### 什么时候纳税？

- 签发土地/房屋所有权通知的地方政府组织/地区办公室。
- 纳税人必须在每年的 4 月内缴纳税款。
- 若税额 3,000 泰铢以上，则可分 3 期等额付款，即分别在 4 月，5 月和 6 月缴纳。

备注：2020 年是开始征收土地税的第一年，内政部宣布延长土地征税期限，从原来的 2020 年 4 月延期至 2020 年 8 月，由于另外 8 项补充法律尚未颁布。

因此，只在 2020 年，按以下期间执行：

#### 2020 年 6 月

- 签发土地/房屋所有权通知的地方政府组织/地区办公室，通知纳税人已有的房地产是什么类型的土地。
- 如果我们要修改信息，例如更改房地产的类型，可在收到通知函后的 15 天内提出修改。
- 之后，当地政府组织/地区办公室将再次到该地区实测，并寄出评估函。
- 若评估结果与纳税人提交的资料不一致，可以再次上诉。
- 若第二次上诉不能在 2020 年 8 月出结果，则需要先纳税，待得到上述结果并结果与纳税人报告一致，将获得退款。
- 但若上诉没有通过且发现虚假报告，将面临刑事处罚 2 年徒刑和最高 40,000 泰铢的罚款。

#### 2020 年 8 月

土地所有者必须在 2020 年 8 月内完税，可分三期支付土地税，即在 8 月，9 月和 10 月支付。

## 在哪里缴纳土地税？

核查所有的土地所归属的地区，在当地政府机构缴纳，如下：

- 各府市政厅
- 各府县政府
- 曼谷地区区政府
- 芭堤雅市政厅
- 法律规定的其他地方政府组织

## 若不按时完税？

若未按时完税，根据法律规定将处以下述的罚金和滞纳金：

- 若未按时完税须支付应缴税额 40% 的罚金，若在收到通知函前缴纳，须支付应缴税额 10% 的罚金。
- 若未按时完税并在收到通知函后在规定时间内缴纳，须支付应缴税额 20% 的罚金。
- 若未按时完税，须支付每月 1% 的滞纳金，每超过 1 天应计为 1 个月，但罚金不计入滞纳金的计算中。

## 免税资产无需缴纳土地税

免征土地税的资产，如下：

1. 公共区域
2. 非盈利性的王室资产
3. 非盈利性的政府资产
4. 联合国办事处或其他国际组织
5. 领事馆或外国使领馆
6. 泰国红十字会的财产
7. 非盈利性的宗教资产
8. 用作公共墓地或公共火葬场的资产
9. 从事公共事业的基金会或组织
10. 用于公共利益的私有资产



บริษัท เอ็มพาที คอนซัลติ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด  
EMPATHY CONSULTING (THAILAND) CO., LTD.  
泰國共感會計師事務所



เลขที่ 240/5,240/7 อาคาร อโยธยาทาวเวอร์ ชั้น11 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
No. 240/5,240/7, Ayodhya Tower, 11th Floor., Rachadapisek Rd., Huaykwang, Huaykwang, Bangkok 10310  
Tax ID: 0105555061802 Tel:022768606-8 020871055 Fax:Ext.26 <http://emptconsulting.com/>



- 
11. 公寓的公共区域或公有村落的公共资产
  12. 工业区土地