

สาระสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี

1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่** ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ ห้างชุด

➢ ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้างชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

➢ อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

➢ ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าการภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน 60 วัน** นับตั้งแต่วันที่การเปลี่ยนแปลง



มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้างชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้างชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การ ประกอบ เกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ล้านบาทแรกต่อ เขต อปท.	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย(ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้ เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ที่ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก (เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(1))
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น	
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.01 % (ล้านละ 100)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.07 % (ล้านละ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.10 % (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (2))
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่ไม่เกิน 25 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 25 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท	0.10 % (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (3))
10 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่ไม่เกิน 40 ล้านบาท	0.02 % (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 40 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 65 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 65 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 90 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 90 ล้านบาท	0.10 % (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (4))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.02 % (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท	0.10 % (ล้านละ 1,000)

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชยกรรม)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (5))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30 % (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40 % (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50 % (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60 % (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70 % (ล้านละ 7,000)

6.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(6))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30 % (ล้านบาทละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40 % (ล้านบาทละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50 % (ล้านบาทละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60 % (ล้านบาทละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70 % (ล้านบาทละ 7,000)

อัตราภาษีในเวลาก่อตั้ง (หลัง 2 ปีแรก)

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37)	0.15% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท.
2) เป็นที่อยู่อาศัย	0.30% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก
3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย	1.20%	ไม่ยกเว้น
4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	1.20%	ไม่ยกเว้น

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบผู้จำหน่าย

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น

- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)

- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

(1).อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.

(2).ผู้เสียภาษีชำระภายในเดือน เม.ย.

(3).ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)

(4).อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือนเสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)

(5).ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)

(6).ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.

(7).ยึด อาศัย เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10

- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอกร้อย 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี
2. **ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
3. **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)	อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)	
อัตราเหวี่ยง 0.15%	อัตราเหวี่ยง 0.3%	อัตราเหวี่ยง 1.2%	
อัตราที่ดิน	อัตราที่ดิน	บ้านหลังหลัก	อัตราที่ดิน
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 50 0.02	ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	50 - 75 0.03		50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	75 - 100 0.05		200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	100 ขึ้นไป 0.1		1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1			5,000 ขึ้นไป 0.7
บุคคลธรรมดา	ภาระภาษี	เป็นเจ้าของของเช่าบ้าน (อยู่คนเดียว) และ มีชื่อในทะเบียนบ้าน	ภาระภาษี
ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ.	บ้านหลังหลัก (ไม่เกิน 50 ลบ.)	ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท	มูลค่า (ลบ.) หน่วยเงิน (น.)
	มูลค่า (ลบ.) หน่วยเงิน (น.)		50 150,000
	ไม่เกิน 50 0		100 350,000
	100 20,000		500 2,250,000
ภาระภาษี	ภาระภาษี	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
มูลค่า (ลบ.) หน่วยเงิน (น.)	มูลค่า (ลบ.) หน่วยเงิน (น.)	อัตราเหวี่ยงและที่ดินในกรณีอื่น	มูลค่า (ลบ.) หน่วยเงิน (น.)
50 0.0	50 0.0	ประมาณ 1.2% ต่อปี	มูลค่า (ลบ.) หน่วยเงิน (น.)
100 10,000	100 10,000		50 150,000
200 60,000	200 60,000		100 350,000
			500 2,250,000



สรุปสาระสำคัญ

พระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ.2563



องค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพร

อำเภอจอมบึง จังหวัดราชบุรี

กองคลัง ฝ่ายจัดเก็บรายได้
1/1 หมู่ที่ 11 ตำบลเบิกไพร อำเภอจอมบึง จังหวัดราชบุรี 70150
โทรศัพท์ / โทรสาร 032-739626 ต่อ 14



แผ่นพับภาษีที่ดิน



พรบ.ภาษีที่ดิน



เอกสารบรรยาย