

ประชาสัมพันธ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และอปท.อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง ยกเว้น อบจ. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษี จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (พื้นที่ดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาและพื้นที่มีน้ำ) สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และห้องชุดหรือแฟ ที่ใช้อยู่อาศัยหรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ ห้องชุด (ห้องชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว เช่น คอนโด/อาคารชุด) อปท. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้เป็นรายได้ของ อปท. และกำหนดให้ยกเลิกกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พรบ.ภาษีโรงเรียนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาในหนังสือแจ้งเตือนไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐)
- (๕) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐)
- (๖) ครบกำหนด ๑๕ วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้ สำนักงานที่ดินภายในเดือน มิ.ย.
- (๗) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกษตรกรรม (อัตราที่ดิน 0.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราที่ดิน 0.5 %)		พาณิชย์ (อัตราที่ดิน 1.2 %)	
	หลังเล็ก (เจ้าของที่ดิน - สิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น (เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง)	หลังอื่น	พาณิชย์ (อัตราที่ดิน 1.2 %)
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.01 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.03 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.03 %	> 50 - 200 = 0.4 %
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 - 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %	> 90 = 0.1 %	> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %				> 5,000 = 0.7 %

กรมสรรพากรมีหน้าที่จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๓ ปี
ปี 1 : ภาษีเงินได้ 25 % ของจำนวนภาษีในปีก่อน
ปี 2 : ภาษีเงินได้ 1 : 50 % ของจำนวนภาษีในปีก่อน
ปี 3 : ภาษีเงินได้ 2 : 75 % ของจำนวนภาษีในปีก่อน

บทกำหนดโทษ

(๑) ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๓) หรือ (๔) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๒) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๙ หรือของพนักงานประเมินตามมาตรา ๔๕ หรือหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๖๓ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๓) ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(๔) ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๖๒ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๕) ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองพันบาท

(๖) ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๗) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

(๘) ความผิดตามมาตรา ๘๓ มาตรา ๘๔ มาตรา ๘๕ หรือมาตรา ๘๗ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไปเงินค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ขั้นตอนการดำเนินงานในการจัดเก็บภาษีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ (ข้อมูล อบท. + กรมที่ดิน)

ออกประกาศและปิดประกาศ
กำหนดเวลาสำรวจ
และแต่งตั้งพนักงานสำรวจ
ณ ที่ทำการ ก่อนการสำรวจ
ไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

ดำเนินการสำรวจ
ประเภท จำนวน ขนาด
และการใช้ประโยชน์
ของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

จัดทำบัญชีรายการ
ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
แสดงประเภท และ
จำนวน ขนาด และ
การใช้ประโยชน์

ประชาชน

ยื่นคำร้อง
ขอแก้ไข
แจ้งการเปลี่ยนแปลง
ภายใน ๖๐ วัน

ผู้บริหารท้องถิ่น

ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
ณ ที่ทำการ/สถานที่อื่นในเขต อบต.
ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน และจัดส่งข้อมูล
ตามบัญชีฯ ให้ผู้เสียภาษีด้วย

การประเมินภาษีและการชำระภาษี

การดำเนินการ
เกี่ยวกับ
ภาษีค้างชำระ

ชำระภาษี
เกินกำหนด

ชำระภาษี
ในเดือน เม.ย.

③ ฟ้องศาล
ภายใน ๓๐ วัน

คกก.พิจารณา
อุทธรณ์พิจารณา
วินิจฉัยอุทธรณ์
ภายใน ๖๐ วัน

อบต.ส่งแบบประเมินภาษี
(รายการ ราคาประเมินฯ ที่ดิน/
สิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษี จำนวน ภาษี)
ให้ผู้เสียภาษี

ผู้เสียภาษี

② ยื่นอุทธรณ์
ภายใน ๓๐ วัน

① ยื่นอุทธรณ์
ภายใน ๓๐ วัน

ผู้บริหารท้องถิ่น
พิจารณาชำระภายใน ๓๐ วัน

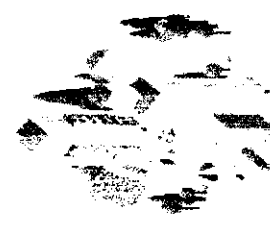
อบต.ประกาศ
ราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง และ
อัตราภาษีที่จัดเก็บ
ณ ที่ทำการ อบต.
(ตามหลักเกณฑ์/วิธีการ
ที่กำหนดในกฎกระทรวง)
ภายในเดือน ก.พ.

รับเงินคืนภายใน ๑๕ วัน

เห็นชอบ

ไม่เห็นชอบ

แจ้งขอ
ใน ๑๕ วัน



ข้อเท็จจริงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี

ตรวจสอบบัญชีรายการ
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเภท

ขนาด

การใช้ประโยชน์

ยื่นภาษีที่ท้องถิ่นได้ทันที

หากไม่ถูกต้อง



ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภายในเวลาที่กำหนด

ภายในเดือนสิงหาคม 2563*

พ.ศ. 2563

ผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ตรวจสอบบัญชีรายการ

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

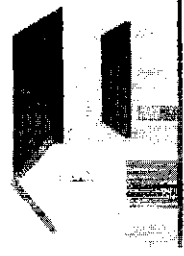
ประเภท

ขนาด

การใช้ประโยชน์

ชำระภาษีที่ท้องถิ่นได้ทันที

หากไม่ถูกต้อง



บ้านอยู่อาศัยเสียภาษีอย่างไร??

เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้าน 3 ไร่ถึง 5 ไร่ถึง

เกิน 5 ไร่ถึง 10 ไร่ถึง

เกิน 10 ไร่ถึง 50 ไร่ถึง

เกิน 50 ไร่ถึง 100 ไร่ถึง

เกิน 100 ไร่ถึง 500 ไร่ถึง

เกิน 500 ไร่ถึง 1,000 ไร่ถึง

เกิน 1,000 ไร่ถึง 5,000 ไร่ถึง

เกิน 5,000 ไร่ถึง 10,000 ไร่ถึง

เกิน 10,000 ไร่ถึง 50,000 ไร่ถึง

เกิน 50,000 ไร่ถึง 100,000 ไร่ถึง

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

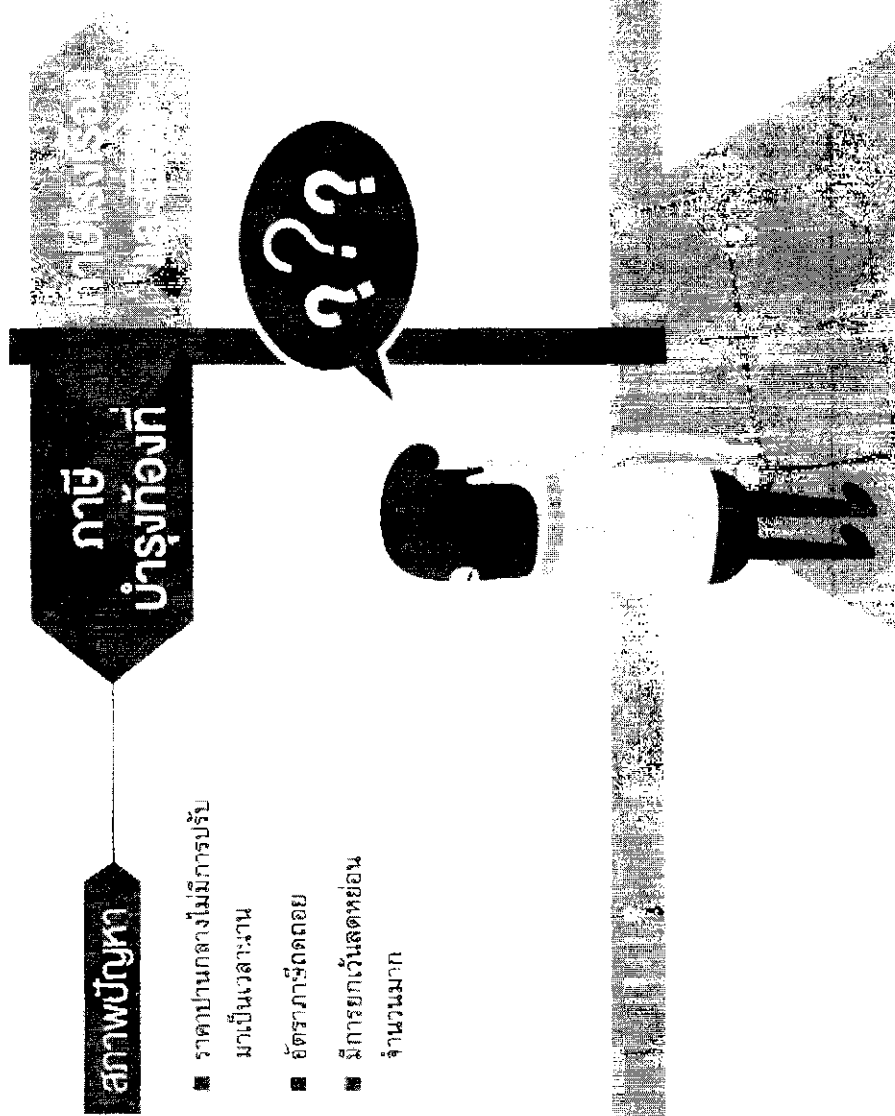
บ้านหลัก

บ้านหลัก

บ้านหลัก

แก้ปัญหา

ภาษาที่ต้นและสิ่งปลูกสร้าง



สภาพปัญหา

- ❑ ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- ❑ อัตราภาษีที่ดิน
- ❑ มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษาที่ต้นและสิ่งปลูกสร้าง

- ❑ ฐานภาษีที่ต่ำเกินไป
- ❑ ภาษีที่ดิน
- ❑ เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่าเช่าสูง

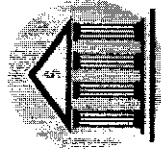
ภาษีที่ดิน และ สंपลูกสร้าง



วัตถุประสงค์

- เพื่อปรับปรุงโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน
ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับ
นานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
กระตุให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพ
การจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)

- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใส
ในการบริหารการคลังของ อปท.
ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียง
ในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญ
ในระยะยาว



อาณาเขต

มูลค่าของที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



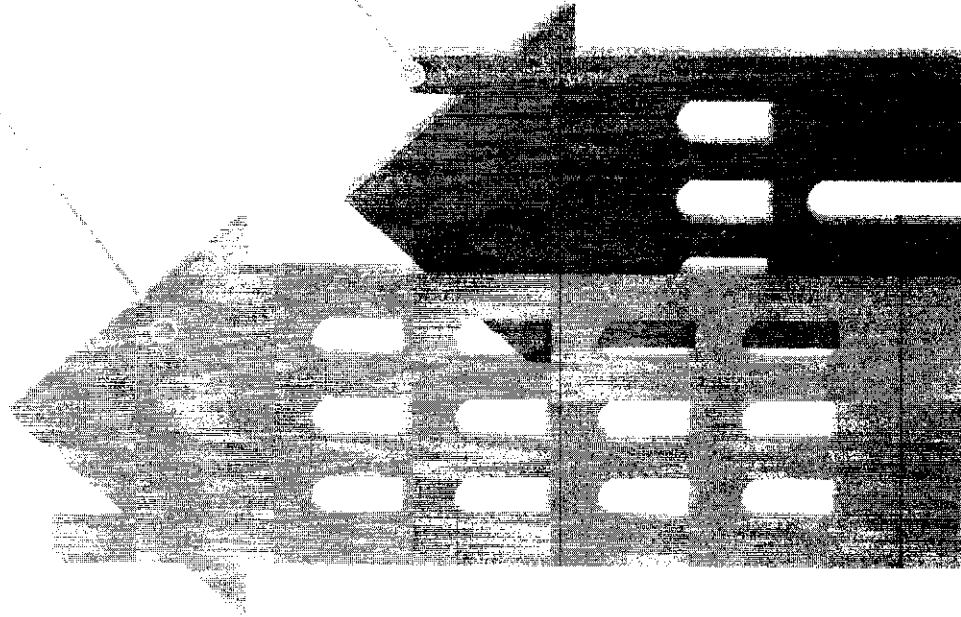
ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน
หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน
ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จดทะเบียนภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา



แนวทางการจัดเก็บภาษี



การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้กันในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่

เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้

ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพโดยแท้จริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด

+ ทะเบียนบ้าน

(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน)

เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง

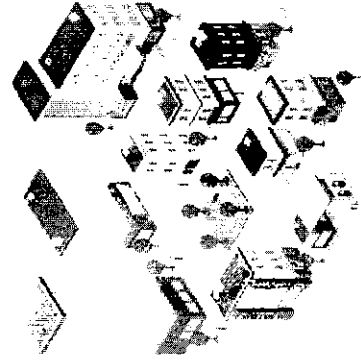
มีชื่อในทะเบียนบ้าน

บ้านหลังอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด

แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน



พาณิชย์กรรม

อุตสาหกรรม

อาคารสำนักงาน

โรงแรม

ร้านอาหาร

ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า

หรือไม่ได้ทำประโยชน์

ตามควรแก่สภาพ



○ ที่ดินว่างเปล่าหรือ

ไม่ทำประโยชน์เป็นเวลานาน

ยกเว้น มีกฎหมายห้าม

หรือใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร/

ปล่อยให้เกื้อใช้ในการพัฒนา

โครงการ

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



อัตราเพดาน 0.15%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ

ไม่เกิน 50 ล้านบาท



การภาษี

(บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000



บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น (บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02		
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

การภาษี

มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่นๆ (ยกเว้น 50 ลบ.)

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7



การภาษี

มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	150,000
100	350,000
200	750,000
1,000	4,750,000

ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



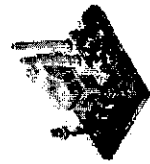
มาตรการดูแลผลกระทบ



• ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ผลประโยชน์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
(รัฐ/เอกชน)



• สหประชาชาติ สถานทูต



• ทรัพย์สินกลางของสาธารณ
ชนบ้านวัดสระ และชุมชนของสาธารณะ

• บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง

• ส่วนของมูลค่าไม่เกิน 50 ลบ.

ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน

• ส่วนของมูลค่าไม่เกิน 10 ลบ.

ในกรณีที่เจ้าของเฉพาะบ้าน



• กิจการเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา

ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก

ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า

ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน

ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร



• ลดภาษีให้ $\leq 90\%$ เช่น
บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์
มาจากการรับมรดกก่อนที่
พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ได้บังคับใช้

- ถ้าการสาธารณะ เช่น โรงเรียน

เป็นต้น



• ลดอัตราภาษี เช่น

- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา

เพื่อทำโครงการพัฒนาและ

นคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่

ยื่นขออนุญาต)

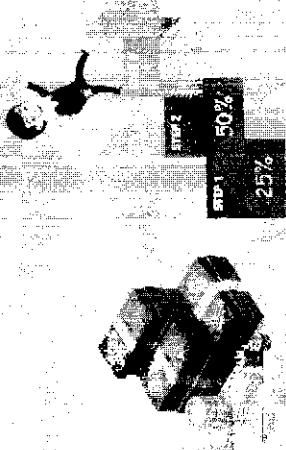
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของ

สถาบันการเงิน (5 ปี)



ผ่อนปรน

ทยอยรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



การลดหย่อน

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความยินยอมของคณะกรรมการ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

หรือ รพว. จังหวัดใดในกรณี

• เกิดภัยพิบัติในพื้นที่

• ทรัพย์สินเสียหายหรือ

ถูกทำลายเฉพาะราย

