

สาระสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี

1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้ จัดเก็บ แทนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ที่องค์ประกอบส่วนท้องถิ่น จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด จะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- ☐ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ☐ ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ☐ ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ☐ อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มเติมตามฐานภาษี
- ☐ ผู้ให้เช่าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ☐ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ หอสมุด
- ☐ ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และหอสมุด ตามประมวลกฎหมาย ที่ดินและนันทนาการ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

- ☐ อัตราภาษี ไม่มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ☐ ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นภาษีสูงหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำการเปลี่ยนแปลง



มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ☐ ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ☐ สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ☐ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหอสมุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์หอสมุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ☐ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

| ประเภท                       | เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา                                                                                                                                                                                                                               | นิติบุคคล |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40) | - ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก<br>ต่อ เขต อบท.                                                                                                                                                                                                               | ไม่ยกเว้น |
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)   | - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก<br>- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก<br>(1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่หนึ่งเดียวที่มีชื่ออยู่) | 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 ล้านบาท ยกเว้น                                |                          |
| ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้านบาท                        | 0.01 % (คำนวณ 100)       |
| ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท    | 0.03 % (คำนวณ 300)       |
| ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท   | 0.05 % (คำนวณ 500)       |
| ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท | 0.07 % (คำนวณ 700)       |
| ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท                        | 0.10 % (คำนวณ 1,000)     |

กรณีอื่นนอกเหนือจากนี้ 50 ล้านบาท มาก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

กรณีอื่นนอกเหนือจากนี้ 50 ล้านบาทแรก มาก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

กรณีอื่นนอกเหนือจากนี้ 10 ล้านบาทแรก มาก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ที่อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

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

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ประโยชน์อื่น นอกจากรายการประกอบเกษตรกรรม และเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชยกรรม)

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

6.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่หนึ่งไว้วางแปลนหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

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

### อัตราภาษีในเวลากลางคืน (หลัง 2 ปีแรก)

| ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง                                                    | อัตราสูงสุดที่กำหนด                     | ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (น. 37) | 0.15% (2 ปีแรก อัตรา สูง สุด คือ 0.10%) | ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ค่อยชด อย.น.                                                                                                                                     |
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย                                                              | 0.30% (2 ปีแรก อัตรา สูง สุด คือ 0.10%) | - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก<br>- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก |
| 3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย                             | 1.20%                                   | ไม่ยกเว้น                                                                                                                                                                   |
| 4) สิ่งว่างเปล่า                                                                 | 1.20%                                   | ไม่ยกเว้น                                                                                                                                                                   |

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ

### เกณฑ์กรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีเงินได้หรือภาษีอากรที่ต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้รับการยกเว้น

- ปีที่ 1 จ่ายแบบเดิม + 25 % ของส่วนต่าง
- ปีที่ 2 จ่ายแบบเดิม + 50 % ของส่วนต่าง
- ปีที่ 3 จ่ายแบบเดิม + 75 % ของส่วนต่าง

### ผู้จ่ายภาษี

- ผู้ซื้อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46) เบี่ยงปรับและเงินเพิ่ม
- ในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับ หนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10

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

### สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

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

### อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| อัตราที่ดิน   | อัตราสิ่งปลูก   | อัตราที่ดิน   | อัตราสิ่งปลูก   |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| ที่ดิน (ม.บ.) | สิ่งปลูก (ม.บ.) | ที่ดิน (ม.บ.) | สิ่งปลูก (ม.บ.) |
| 0 - 75        | 0.01            | 0 - 50        | 0.3             |
| 75 - 100      | 0.03            | 50 - 75       | 0.4             |
| 100 - 500     | 0.05            | 75 - 100      | 0.5             |
| 500 - 1,000   | 0.07            | 100 - 500     | 0.6             |
| 1,000 ขึ้นไป  | 0.1             | 500 - 1,000   | 0.7             |
| ที่ดิน (ม.บ.) | สิ่งปลูก (ม.บ.) | ที่ดิน (ม.บ.) | สิ่งปลูก (ม.บ.) |
| 0 - 50        | 0.02            | 0 - 50        | 0.3             |
| 50 - 75       | 0.03            | 50 - 75       | 0.4             |
| 75 - 100      | 0.05            | 75 - 100      | 0.5             |
| 100 - 500     | 0.07            | 100 - 500     | 0.6             |
| 500 - 1,000   | 0.1             | 500 - 1,000   | 0.7             |
| 1,000 ขึ้นไป  | 0.1             | 1,000 - 5,000 | 0.6             |
| 5,000 ขึ้นไป  | 0.1             | 5,000 ขึ้นไป  | 0.7             |

# เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สรุปแล้วเสียภาษีไม่  
กำเริบจ่ายอะไรเลย

VTOKITEE

โดย  
กองคลัง

องค์การบริหารส่วนตำบลกะเปอร์  
อำเภอกระเปอร์ จังหวัดระนอง

โทร. 0-7788-0375  
โทรสาร 0-7788-0374