



พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี

1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษี**

โรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง



หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ ห้องชุด
- ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าภาวะภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างต่อ



องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน 60 วัน** นับตั้งแต่รู้เหตุว่ามีเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

| ประเภท | เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา | นิติบุคคล |
|------------------------------|--|-----------|
| 1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40) | เกษตรกรรม (ม.40) | ไม่ยกเว้น |
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41) | -ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท. -เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก -เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูก ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่) | ไม่ยกเว้น |
| 3) ใช้ประโยชน์อื่น | ไม่ยกเว้น | ไม่ยกเว้น |
| 4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า | ไม่ยกเว้น | ไม่ยกเว้น |

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก

(เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณี **ประกอบเกษตรกรรม** ของบุคคลธรรมดา

| มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.41(1)) |
|--|--------------------------|
| 50 ล้านแรก ยกเว้น | |
| ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้าน | 0.01 % (ล้านละ 100) |
| ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน | 0.03 % (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่ไม่เกิน 100 ล้าน แต่ไม่เกิน 500 ล้าน | 0.05 % (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้าน แต่ไม่เกิน 1000 ล้าน | 0.07 % (ล้านละ 700) |
| ส่วนที่เกิน 1000 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1000) |

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

2. กรณี **ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(2)) |
|--|--------------------------|
| 50 ล้านแรก ยกเว้น (ม.41) | - |
| ส่วนที่ไม่เกิน 25 ล้าน | 0.03 % (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 25 ล้าน แต่ไม่เกิน 50 ล้าน | 0.05 % (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1000) |

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

3. กรณี **สิ่งปลูกสร้าง** ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(3)) |
|--|--------------------------|
| 10 ล้านแรก ยกเว้น (ม.41) | - |
| ส่วนที่ไม่เกิน 40 ล้าน | 0.02 % (ล้านละ 200) |
| ส่วนที่เกิน 40 ล้าน แต่ไม่เกิน 65 ล้าน | 0.03 % (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 65 ล้าน แต่ไม่เกิน 90 ล้าน | 0.05 % (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 90 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1000) |

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

4. กรณี **ใช้ประโยชน์อื่น ๆ** ใช้อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ

| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(4)) |
|---|--------------------------|
| 0 ถึง 50 ล้าน | 0.02 % (ล้านละ 200) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 75 ล้าน | 0.03 % (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 75 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน | 0.05 % (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 100 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1000) |

5. กรณี **ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น** นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(5)) |
|--|--------------------------|
| 0 ถึง 50 ล้าน | 0.30 % (ล้านละ 3000) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 200 ล้าน | 0.40 % (ล้านละ 4000) |
| ส่วนที่เกิน 200 ล้าน แต่ไม่เกิน 1000 ล้าน | 0.50 % (ล้านละ 5000) |
| ส่วนที่เกิน 1000 ล้าน แต่ไม่เกิน 5000 ล้าน | 0.60 % (ล้านละ 6000) |

| | |
|--|--------------------------|
| ส่วนที่เกิน 5000 ล้าน | 0.70 % (ล้านละ 7000) |
| 6.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ | |
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(6)) |
| 0 ถึง 50 ล้าน | 0.30 % (ล้านละ 3000) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 200 ล้าน | 0.40 % (ล้านละ 4000) |
| ส่วนที่เกิน 200 ล้าน แต่ไม่เกิน 1000 ล้าน | 0.50 % (ล้านละ 5000) |
| ส่วนที่เกิน 1000 ล้าน แต่ไม่เกิน 5000 ล้าน | 0.60 % (ล้านละ 6000) |
| ส่วนที่เกิน 5000 ล้าน | 0.70 % (ล้านละ 7000) |

อัตราภาษีในเวลาปกติ (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 ล้านบาทแรกต่อเขต อปท. |
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย | 0.30% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%) | -เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน 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 ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาภาระ ดังนี้

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

ผู้จ่ายภาษี

-ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น

-ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)

-ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

เบี่ยงปรับและเงินเพิ่ม

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

-มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอื่กร้อย 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี่ยงปรับ 40% (มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

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

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| เกษตรกรรม (อัตราค่าสุด) | บ้านพักอาศัย (อัตราค่า) | อื่นๆ (พาณิชย์กรรม) |
|------------------------------------|------------------------------|---|
| อัตราเหตวน 0.15% | อัตราเหตวน 0.3% | อัตราเหตวน 1.2% |
| อัตราที่จัดเก็บ | อัตราที่จัดเก็บ | บ้านหลังหลัก |
| มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) | มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) | เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน |
| 0 - 75 0.01 | 0 - 50 0.02 | ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท |
| 75 - 100 0.03 | 50 - 75 0.03 | ส่วนเกิน |
| 100 - 500 0.05 | 75 - 100 0.05 | |
| 500 - 1,000 0.07 | 100 ขึ้นไป 0.1 | |
| 1,000 ขึ้นไป 0.1 | | |
| บุคคลธรรมดา | ภาระภาษี | ภาระภาษี |
| ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ. | | |
| บุคคลธรรมดา | บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.) | เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (ยกเว้นเดี่ยว) และ มีชื่อในทะเบียนบ้าน |
| มูลค่า (ลบ.) ส่วนภาษี (บ.) | มูลค่า (ลบ.) ส่วนภาษี (บ.) | ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท |
| 50 0.0 | ไม่เกิน 50 0 | ส่วนเกิน |
| 100 10,000 | 100 20,000 | |
| 200 60,000 | | |
| | | ที่ว่างเปล่า |
| | | อัตราเหตวนและเงินเพิ่มเมื่อประเภทอื่น ๆ และเงินอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีไม่เกิน 3% |



สรุปรายละเอียด ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562



กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองมาย 208 หมู่ที่ 5 ตำบลเมืองมาย อำเภอแจ้ห่ม จังหวัดลำปาง 52120 โทร.081-885-8680