

สำหรับสำคัญของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

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 หอซุด
- ♦ ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และหอซุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
- ♦ อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ♦ ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน 60 วัน** นับตั้งแต่วันที่เหตุวามีการเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ♦ ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ♦ สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ♦ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหอซุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์หอซุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ♦ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ไร่แรก ต่อ เขต อบท.	ไม่ยกเว้น
2) เป็น ที่อยู่อาศัย (ม.41)	-- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ไร่แรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ไร่แรก (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 ไร่แรก ยกเว้น	
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ไร่	0.01 % (ไร่ละ 100)
ส่วนที่เกิน 75 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่	0.03 % (ไร่ละ 300)
ส่วนที่เกิน 100 ไร่ แต่ไม่เกิน 500 ไร่	0.05 % (ไร่ละ 500)
ส่วนที่เกิน 500 ไร่ แต่ไม่เกิน 1,000 ไร่	0.07 % (ไร่ละ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000 ไร่	0.10 % (ไร่ละ 1,000)

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

2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

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

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

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

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

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

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

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

6.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตาม
ควรแก่สภาพ

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

อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)

ประเภทที่ดินหรือสิ่ง ปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่ กำหนด	ข้อยกเว้นกรณี เจ้าของเป็นบุคคล ธรรมดา
1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม. 37)	0.15 % (2 ปี แรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อบท.
2) เป็นที่อยู่อาศัย	0.30 % (2 ปี แรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	- เป็นเจ้าของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูก สร้างไม่ได้เป็นเจ้าของ ที่ดิน มีชื่อในทะเบียน บ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาท แรก
3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือ ที่อยู่อาศัย	1.20%	ไม่ยกเว้น
4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	1.20%	ไม่ยกเว้น

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษี
สำหรับเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้
ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้อง
เสียเพิ่มขึ้นจากเดิม 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)

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับ
ร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อน
จะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือน
ของ ภาษีที่ค้างชำระ 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 (พาณิชย์รวม)	
อัตราเพดาน 0.15%	อัตราเพดาน 0.3%	อัตราเพดาน 1.2%	
อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ	บ้านหลังหลัก	อัตราที่จัดเก็บ
มูลค่า (ลบ.) - อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) - อัตรา (%)	เป็นเจ้าของบ้านและ ที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท	มูลค่า (ลบ.) - อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 50 0.02		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	เป็นเจ้าของหอพักบ้าน (ยกเว้นเดี่ยว) และ มีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท	ภาระภาษี
ได้รับยกเว้น อบท. ละ ไม่เกิน 50 ลบ.	จำนวน (ลบ.) - ส่วน (ลบ.) มูลค่า (ลบ.) - ส่วน (ลบ.) ไม่เกิน 50 0 100 20,000		มูลค่า (ลบ.) - ส่วน (ลบ.) 50 150,000 100 350,000 500 2,250,000
ภาระภาษี		จำนวนที่	ที่ทิ้งร้างว่างเปล่า
บุคคลธรรมดา มูลค่า (ลบ.) - ส่วน (ลบ.) 50 0 100 10,000 200 40,000			คิดราคาตามทรัพย์สินในสมัย ปัจจุบัน และที่คิดราคา 0.3% ของ 3 ปี แต่คิดราคาต่ำกว่าไม่เกิน 3%

สรุปสาระสำคัญ
พระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. 2562



องค์การบริหารส่วนตำบลหนานโพธิ์
อำเภอเขาชัยสน จังหวัดพัทลุง

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
83 หมู่ที่ 3 ตำบลหนานโพธิ์ อำเภอเขาชัยสน จังหวัดพัทลุง 93130
โทรศัพท์ 0 746610822 ต่อ 12