

## 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 ห้องชุด

ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่มตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะระงับภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน 60 วัน** นับตั้งแต่วันที่รู้ว่าการเปลี่ยนแปลง



### มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

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

### ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก ต่อ เขต อปท.	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 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 ล้านบาท 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 เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (2))
50 ล้านบาท 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 ล้านบาท 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)	อัตรากำหนดปี (ม.94(6))
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)

**อัตรากำหนดในเวลาก่อ (หลัง 2 ปีแรก)**

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37)	0.15% (2 ปี แรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท.
2) เป็นที่อยู่อาศัย	0.30% (2 ปี แรก 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 ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ

**เกษตรกรรม**

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้รับบรรเทาภาระ ดังนี้

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

**ผู้จ่ายภาษี**

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

**เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม**

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

**สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน**

- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด และมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตรากำหนด
- ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

**อัตรากำหนดจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)	อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)
<b>อัตราเพดาน 0.15%</b>	<b>อัตราเพดาน 0.3%</b>	<b>อัตราเพดาน 1.2%</b>
<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>
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	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) 0 - 50 0.02 50 - 75 0.03 75 - 100 0.05 100 ขึ้นไป 0.1	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
<b>บุคคลธรรมดา</b> ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ.	<b>ภาระภาษี</b> บ้านหลังเล็ก (ยกเว้น 50 ลบ.) มูลค่า (ลบ.) ภาษี (ลบ.) ไม่เกิน 50 0 100 20,000	<b>ภาระภาษี</b> มูลค่า (ลบ.) ภาษี (ลบ.) 50 150,000 100 350,000 500 2,250,000
<b>บุคคลธรรมดา</b> มูลค่า (ลบ.) ภาษี (ลบ.) 50 0.0 100 10,000 200 60,000	<b>บ้านหลังเล็ก (ยกเว้น 50 ลบ.)</b> ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท	<b>บ้านหลังหลัก</b> เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเสีย) และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
		<b>ภาระภาษี</b> มูลค่า (ลบ.) ภาษี (ลบ.) 50 150,000 100 350,000 500 2,250,000
		<b>ที่กร้างว่างเปล่า</b> อัตราตามและจัดเก็บเหมือนประเภทอื่น ๆ และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี แต่ต่ำกว่าซึ่งไม่เกิน 3%

**สรุปสาระสำคัญ  
พระราชบัญญัติ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
พ.ศ.2563**



**องค์การบริหารส่วนตำบลตำบลไร่ล้อม  
อำเภอบางกระทุ่ม จังหวัดพิษณุโลก**