

สาระสำคัญของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 วันเริ่มบังคับใช้
กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้
จัดเก็บ แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กร
ปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษี
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อ
นำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาล
ส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- ★ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ★ ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ★ ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ★ อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ★ ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูก
สร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ★ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและห้องชุด
- ★ ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจาก
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและห้องชุด ตามประมวล
กฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคา
ประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
- ★ อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตาม
ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม
และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันได
เพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ★ ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะระงับหรือสูงขึ้นหรือลดลง
ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่รู้มีการ
เปลี่ยนแปลง

สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการ
คำนวณ

★ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นเกณฑ์
ในการคำนวณ

★ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณ
มูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1.การประกอบ เกษตรกรรม(ม.40)	เกษตรกรรม(ม.40) -ยกเว้น 50 ไร่แรกต่อเขต อปท.	ไม่ยกเว้น
2.เป็นที่อยู่อาศัย(ม. 41)	-เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ไร่แรก -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้ เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียน บ้าน ยกเว้น 10 ไร่แรก	ไม่ยกเว้น
3.ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4.ทิ้งไว้ว่างเปล่า	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)
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่	0.03 % (ไร่ละ 300)
ส่วนที่ไม่เกิน 100 ไร่ แต่ไม่เกิน 500 ไร่	0.05 % (ไร่ละ 500)
ส่วนที่ไม่เกิน 500 ไร่ แต่ไม่เกิน 1,000 ไร่	0.07 % (ไร่ละ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000 ไร่	0.10 % (ไร่ละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา
คำนวณ ตามตาราง(ม.40และ95)

2.กรณี **สิ่งปลูกสร้าง** ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียน
บ้าน

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 แล้วจึงนำส่วนที่
เกินมาคำนวณ ตามตาราง(ม.41และ95)

3.กรณี **สิ่งปลูกสร้าง** (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัย
และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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 50 ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา
คำนวณ ตามตาราง(ม.40และ95)

4.กรณี **ใช้ประโยชน์อื่นๆ** ที่อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

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)

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี(ม.35)

★ **ที่ดิน** = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ



5.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ นอกจากประกอบ
เกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (ม. 94(5))
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)

6.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตาม
ควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (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)

อัตรากำไรในเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ช้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
1) ใช้ประกอบเกษตรกรรมได้แก่ ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37)	0.15% (2 ปีแรก อัตราสูงสุดคือ 0.10%)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท.
2) เป็นที่อยู่อาศัย	0.30% (2ปีแรก อัตราสูงสุดคือ 0.10%)	-เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาท

		แรก -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก
3) ใช้ประโยชน์อื่นๆ นอกจากเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย	1.20%	ไม่ยกเว้น
4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	1.20%	ไม่ยกเว้น

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

เกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ สำนวนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาการระ 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

1. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตรากำไร
2. ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

3. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



องค์การบริหารส่วนตำบลหินโคน อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้

หมู่ที่ 1 ตำบลหินโคน อำเภอจักราช

จังหวัดนครราชสีมา 30230

โทรศัพท์/โทรสาร 044 950420-1

