

สาระสำคัญของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒
วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ วันเริ่มการจัดเก็บภาษี
๑ มกราคม ๒๕๖๓

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่
ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

- หลักการจัดเก็บภาษี
- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
 - ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
 - ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 - อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
 - ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
 - ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด

• ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก ๔ ปี

- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น ๔ กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน ๖๐ วัน นับตั้งแต่วันที่รู้เหตุว่ามีการเปลี่ยนแปลง

- มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.๓๕)
- ♦ ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
 - ♦ สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
 - ♦ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
 - ♦ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
๑) การประกอบเกษตรกรรม (ม.๔๐)	- ยกเว้น ๕๐ ไร่แรก ต่อเขต อบท.	ไม่ยกเว้น
๒) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.๔๑)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ไร่แรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ไร่แรก (๑ คน มีชื่ออยู่ได้แค่ ๑ บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
๓) ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
๔) ที่ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน ๒ ปีแรก (เริ่ม ๑ มกราคม ๒๕๖๓)

มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่/บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔(๑))
๕๐ ไร่แรก ยกเว้น	-
ส่วนที่ไม่เกิน ๗๕ ไร่	๐.๐๑ % (ล้านละ ๑๐๐)
ส่วนที่เกิน ๗๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่	๐.๐๓ % (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ไร่	๐.๐๕ % (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่	๐.๐๗ % (ล้านละ ๗๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่	๐.๑๐ % (ล้านละ ๑,๐๐๐)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ไร่แรก ยกเว้น แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.๔๑ และ ๙๕)

๒. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่/บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔(๒))
๕๐ ไร่แรก ยกเว้น (ม.๔๑)	-
ส่วนที่ไม่เกิน ๒๕ ไร่	๐.๐๓ % (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๒๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕๐ ไร่	๐.๐๕ % (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ไร่	๐.๑๐ % (ล้านละ ๑,๐๐๐)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ไร่แรก ยกเว้น แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.๔๑ และ ๙๕)

๓. กรณี สิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่/บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔(๓))
๑๐ ไร่แรก ยกเว้น (ม.๔๑)	-
ส่วนที่ไม่เกิน ๔๐ ไร่	๐.๐๒ % (ล้านละ ๒๐๐)
ส่วนที่เกิน ๔๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๖๕ ไร่	๐.๐๓ % (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๖๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๙๐ ไร่	๐.๐๕ % (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๙๐ ไร่	๐.๑๐ % (ล้านละ ๑,๐๐๐)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน ๑๐ ไร่แรก ยกเว้น แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.๔๑ และ ๙๕)

มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่/บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔(๔))
๐ ถึง ๕๐ ไร่	๐.๐๒ % (ล้านละ ๒๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๗๕ ไร่	๐.๐๓ % (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๗๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่	๐.๐๕ % (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ไร่	๐.๑๐ % (ล้านละ ๑,๐๐๐)

๕.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่/บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔(๕))
๐ ถึง ๕๐ ไร่	๐.๓๐ % (ล้านละ ๓,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ไร่	๐.๔๐ % (ล้านละ ๔,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่	๐.๕๐ % (ล้านละ ๕,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ไร่	๐.๖๐ % (ล้านละ ๖,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ไร่	๐.๗๐ % (ล้านละ ๗,๐๐๐)

๖.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔(๖))
๐ ถึง ๕๐ ล้าน	๐.๓๐ % (ล้านละ ๓,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้าน	๐.๔๐ % (ล้านละ ๔,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน	๐.๕๐ % (ล้านละ ๕,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๖๐ % (ล้านละ ๖,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๗๐ % (ล้านละ ๗,๐๐๐)

อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง ๒ ปีแรก)

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
๑) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.๓๗)	๐.๑๕ % (๒ ปีแรก อัตราสูงสุด คือ ๐.๑๐%)	ยกเว้นมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท.
๒) เป็นที่อยู่อาศัย	๐.๓๐ % (๒ ปีแรก อัตราสูงสุด คือ ๐.๑๐%)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ล้านบาทแรก
๓) ใช้ประโยชน์อื่นๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย	๑.๒๐%	ไม่ยกเว้น
๔) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	๑.๒๐%	ไม่ยกเว้น
หมายเหตุ เริ่ม ๑.๒๐ % แต่ถ้ายกเว้นทั้ง จะเพิ่ม ๐.๓๐ % ทุก ๓ ปี (มาตรา ๔๓)		
มาตราอ้างอิง	๓๗	๔๐ และ ๔๑

มาตรา ๙๖ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน ๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

มาตรา ๙๗ ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาภาระ ดังนี้

- ๑) ปีที่ ๑ จ่ายแบบเดิม + ๒๕ % ของส่วนต่าง
- ๒) ปีที่ ๒ จ่ายแบบเดิม + ๕๐ % ของส่วนต่าง
- ๓) ปีที่ ๓ จ่ายแบบเดิม + ๗๕ % ของส่วนต่าง

ผู้จ่ายภาษี

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ ๑ มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา ๙)
- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา ๔๖)

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา ๖๘) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อย ๑ ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ ๔๐% (มาตรา ๗๐)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

- ๑. **ที่อยู่หลัก**ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี
- ๒. **ที่อยู่รอง**ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
- ๓. **ที่อยู่หลัก**ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๑๐ ล้านบาทแรก

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)		อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)
อัตราเพดาน 0.15%	อัตราเพดาน 0.3%		อัตราเพดาน 1.2%
อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ	บ้านหลังหลัก	อัตราที่จัดเก็บ
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน 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	เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว) และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท	ภาระภาษี
ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ.	บ้านหลังหลัก (ลบ.เงิน 50 ลบ.)		มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (น.)
	มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (น.)		50 150,000
	ไม่เกิน 50 0		100 350,000
	100 20,000		500 2,250,000
ภาระภาษี			ที่กร้างว่างเปล่า
บุคคลธรรมดา			อัตราเพดานและจัดเก็บเหมือนประเภทอื่น ๆ
มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (น.)			และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี
50 0.0			แต่สำหรับที่ดินว่างเปล่า 3%
100 10,000			
200 60,000			

สรุปสาระสำคัญ

พระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ.2562



องค์การบริหารส่วนตำบลหนองเสือช้าง
อำเภอหนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี

ช่องทางติดต่อ

ID Line / ไลน์กลุ่ม อบต. / เฟสบุ๊ก อบต. / ประเมินความพึงพอใจ



กองคลัง งานพัฒนารายได้
โทรศัพท์ 084-9840780, 03821 8801-3
โทรสาร 0 3821 8803
1 หมู่ 2 ถ.หนองใหญ่-ปลวกแดง ต.หนองเสือช้าง
จ.ชลบุรี 20190 (อาคารใหม่)