



สาระสำคัญ... พ.ร.บ.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

แก้ปัญหา ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีติดต่อย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง

ว???



ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาชาติและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



ฐานภาษี

มูลค่าของ**ที่ดิน**
และ**สิ่งปลูกสร้าง**



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%



อัตราที่จัดเก็บ

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

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี

(บุคคลธรรมดา)



มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
--------------	--------------

50	0
100	5,000
200	40,000



บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ



มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
--------------	------------------------	---------------------------------	--------------

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ
--------------	---------------------------------	---------------

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

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



การภาษี

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
--------------	--------------

50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000



ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

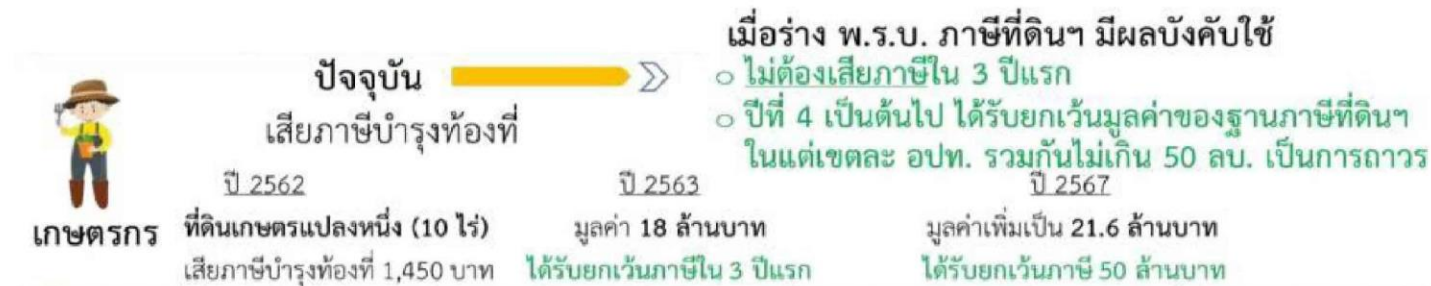
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



มาตรการดูแล ผลกระทบ

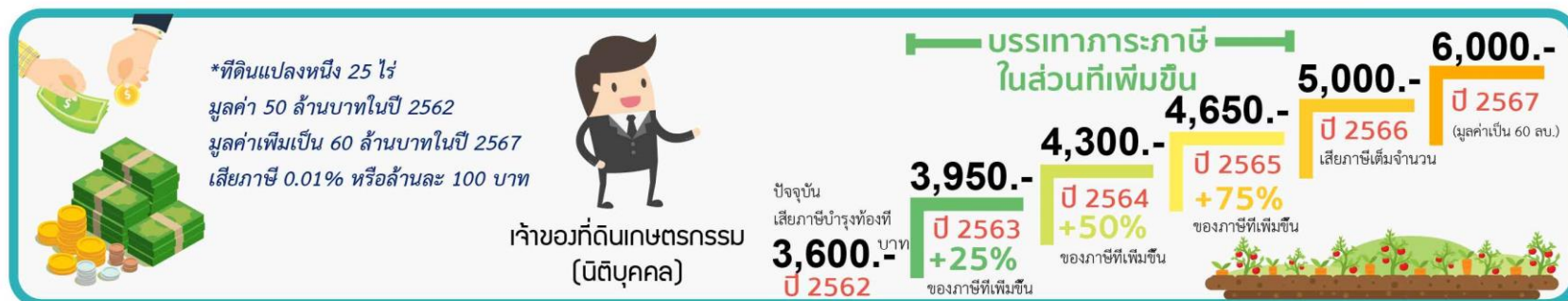
ยกเว้น	ลดหย่อน	ผ่อนปรน
เกษตรกรกรม	สถานศึกษาเอกชน	ทยอยปรับภาษีส่วน
ทรัพย์สินของรัฐ	กิจการสาธารณะ	ที่เพิ่มจากเดิม 25%
ศาสนสมบัติ	(เช่น กีฬา พิพิธภัณฑ์ ฯลฯ)	50% และ 75%
ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ	บ้านมรดก	ในช่วง 3 ปีแรก

การดูแลผลกระทบ เกษตรกร



เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั่วประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

****เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด****



การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย



ปัจจุบัน

เสียภาษีบำรุงท้องที่



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

1

ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้กับที่พักอาศัย
ที่เจ้าของ มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการถาวร



10 ล้าน
บาท
ในกรณีเป็นเจ้าของ
เฉพาะบ้าน
*ปลูกบ้านบนที่ดินคนอื่น



50 ล้าน
บาท
ในกรณีเป็นเจ้าของ
ทั้งบ้านและที่ดิน

2



ลดภาษีลง
ร้อยละ

50%

ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดก
และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

3

เสียภาษีในอัตราต่ำ
0.02 - 0.10%



ผู้มีบ้านพักอาศัย

99.96%

ของบ้านหลังหลัก
ไม่ต้องเสียภาษี

0.04 %
ต้องเสียภาษี

หรือ 10,000 หลัง
ของทั้งประเทศ

*ข้อมูลปี 2558
จากสำนักงาน
สถิติแห่งชาติ



ปี 2562

ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่
834.- บาท

ตั้งแต่ปี 2563
ยกเว้น

บ้านหลังหลัก

*มูลค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาทในปี 2567
เสียภาษี 0.02% หรือล้านละ 200 บาท



บ้านหลังอื่น ๆ

ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่
834.- บาท
ปี 2562

บรรเทาภาระภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

เสียค่าภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

1,125.50

ปี 2563
+25%

ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

1,417.-

ปี 2564
+50%

ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

1,708.50

ปี 2565
+75%

ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

2,000.-

ปี 2566

เสียภาษีเต็มจำนวน

2,400.-

ปี 2567
(มูลค่าเป็น 12 ลบ.)

มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

2,400.-

ปี 2567

(มูลค่าเป็น 12 ลบ.)

มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs



ปัจจุบัน

เสียหายโรงแรมและที่ดิน



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีการภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง



ผู้ประกอบการ
นักธุรกิจ

ตัวอย่าง



อพาร์กเมนต์
แห่งหนึ่ง



*มูลค่า 10 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท
เสียภาษี 0.3% หรือล้านละ 3,000 บาท

เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

30,000.-

ปี 2562
เสียค่าภาษีโรงแรมฯ
72,000.-

ปี 2563

ปี 2567
เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
36,000.-

*มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

ผู้ที่ต้องเสียภาษียากขึ้น

เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

จะได้รับการบรรเทา
ภาระภาษี

โดยให้ยกยอเสียภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

75%

ปีที่ 3

50%

ปีที่ 2

25%

ปีที่ 1

*ปีที่ 1 - ปีที่ 3 ในอัตรา
ร้อยละ 25 50 75 ตามลำดับ

การเปรียบเทียบการภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

*ภาษีที่ดินฯ สามารถหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้

ขนาดเล็ก
(50 สบ.)



อาคารพาณิชย์

ขนาดกลาง
(50-200 สบ.)



หอพัก / อพาร์ทเมนต์
โรงงาน
ห้างสรรพสินค้า
สำนักงาน
โรงแรม

ขนาดใหญ่
(200 สบ. ขึ้นไป)



หอพัก / อพาร์ทเมนต์
โรงงาน
ห้างสรรพสินค้า
สำนักงาน
โรงแรม

ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความสับสนในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่



ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล



กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน



สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน



ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.



ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียง
ในการพัฒนาท้องถิ่น