

สาระสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. 2563

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี

1 มกราคม พ.ศ.2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่**

ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่**

ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- ☺ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ☺ ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ☺ ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ☺ อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ☺ ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ☺ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- ☺ ฐานภาษี คิดจากมูลค่า ทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
- ☺ อัตราภาษีได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่มตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ☺ ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะการภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน 60 วัน** นับตั้งแต่รู้เหตุที่มีการเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ☺ ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ☺ สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ☺ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ☺ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1 การประกอบเกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) -ยกเว้น 50ล้านบาทแรกต่อเขต อปท.	ไม่ยกเว้น
2 เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	-เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้านยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่1บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3 ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4 ทุ่งไว้ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก

(เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(1))
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น	
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.01% (ล้านละ100)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ300)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ500)
ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1000 ล้านบาท	0.07% (ล้านละ700)
ส่วนที่เกิน 1000 ล้านบาท	0.10% (ล้านละ1000)

2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี(ม.94(2))
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่ไม่เกิน 25 ล้านบาท	0.03%(ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 25 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท	0.10% (ล้านละ 1000)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(3))
10 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่ไม่เกิน 40 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ200)
ส่วนที่เกิน 40 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 65 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ300)
ส่วนที่เกิน 65 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 90 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ500)
ส่วนที่เกิน 90 ล้านบาท	0.10% (ล้านละ1000)

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ใช้อัตราภาษีแบบอื่น ๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี(ม.94(4))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.02% (ล้านละ200)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.03% (ล้านละ200)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.05% (ล้านละ200)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท	0.10% (ล้านละ200)

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจาก ประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี(ม.94(5))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30% (ล้านละ3000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40% (ล้านละ4000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1000 ล้านบาท	0.50% (ล้านละ5000)
ส่วนที่เกิน1000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน5000 ล้านบาท	0.60% (ล้านละ6000)
ส่วนที่เกิน 5000 ล้านบาท	0.070% (ล้านละ7000)

6. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำ ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี(ม.94(5))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30% (ล้านละ3000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40% (ล้านละ4000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1000 ล้านบาท	0.50% (ล้านละ5000)
ส่วนที่เกิน1000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน5000 ล้านบาท	0.60% (ล้านละ6000)
ส่วนที่เกิน 5000 ล้านบาท	0.070% (ล้านละ7000)

มาตรา96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษีใน 3 ปีแรก ของการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษี สำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

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 ให้เสียเบี้ย ปรับร้อยละ40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสีย ภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือนให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10

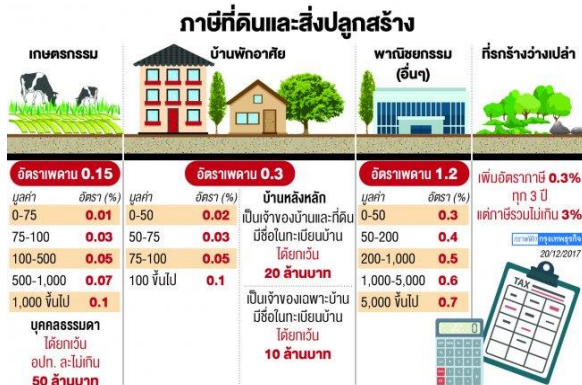
-มิได้ชำระภาษีในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อย 1 ต่อ เดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1 ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด และมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้น ภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกิดคิดตามอัตราภาษี

2 ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

3 ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก



กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
199 หมู่ที่ 8 ตำบลลำภูรา อำเภอห้วยยอด
จังหวัดตรัง โทรศัพท์ 075-290433

สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. 2563



องค์การบริหารส่วนตำบลลำภูรา
อำเภอห้วยยอด จังหวัดตรัง