

### อัตราภาษีในเวลาราคา (หลัง 2 ปีแรก)

| ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง                                                    | อัตราสูงสุดที่กำหนด                      | ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม. 37) | 0.15% (2 ปีแรก)<br>อัตราสูงสุด คือ 0.10% | ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท.                                                                                                                                      |
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย                                                              | 0.30% (2 ปีแรก)<br>อัตราสูงสุด คือ 0.10% | - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก<br>- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก |
| 3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย                             | 1.20%                                    | ไม่ยกเว้น                                                                                                                                                                   |
| 4) ที่ว่างเปล่า                                                                  | 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 คือ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี
- ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

### อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)            | บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)                                                   | อื่นๆ (พยานยกรรม)               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>อัตราที่ดิน 0.15%</b>           | <b>อัตราที่ดิน 0.3%</b>                                                   | <b>อัตราที่ดิน 1.2%</b>         |
| <b>อัตราที่จัดเก็บ</b>             | <b>อัตราที่จัดเก็บ</b>                                                    | <b>อัตราที่จัดเก็บ</b>          |
| มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)             | มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)                                                    | 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                |
| <b>บุคคลธรรมดา</b>                 | <b>ภาระภาษี</b>                                                           | <b>ภาระภาษี</b>                 |
| ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ. | บ้านหลังหลัก (ยกเว้นเสีย) และ มีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท | มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (ลบ.)      |
| <b>ภาระภาษี</b>                    |                                                                           | 50 150,000                      |
| บุคคลธรรมดา                        |                                                                           | 100 350,000                     |
| มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (ลบ.)         |                                                                           | 500 2,250,000                   |
| 50 0.0                             |                                                                           |                                 |
| 100 10,000                         |                                                                           | <b>ที่ว่างเปล่า</b>             |
| 200 60,000                         |                                                                           | อัตราที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง     |
|                                    |                                                                           | ประเภทอื่น ๆ                    |
|                                    |                                                                           | และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี |
|                                    |                                                                           | แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 5%       |



## สรุปสาระสำคัญ

## พระราชบัญญัติ

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ.2562



## องค์การบริหารส่วนตำบลบางกะไชย

## อำเภอแหลมสิงห์ จังหวัดจันทบุรี

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้

หมู่ที่ 4 ตำบลบางกะไชย อำเภอแหลมสิงห์ จังหวัดจันทบุรี 22120

โทรศัพท์ / โทรสาร 039-397905

## สาระสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

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 หอสมุด

☐ ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และหอสมุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

☐ อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

☐ ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าการภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน 60 วัน** นับตั้งแต่วันที่รู้เหตุว่ามีการเปลี่ยนแปลง



### มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ☐ ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ☐ สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

- ☐ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ☐ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

### ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

| ประเภท                       | เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา                                                                                                                                                                                                                                | นิติบุคคล |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40) | เกษตรกรรม (ม.40)<br>- ยกเว้น 50 ล้านบาทแรกต่อ เขต อบท.                                                                                                                                                                                                | ไม่ยกเว้น |
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)   | - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก<br>- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้ เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก<br>(1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่) | 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 ล้านบาทแรก 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 ล้านบาทแรก 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) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่ยอยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)                    | อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (3)) |
|----------------------------------------------|---------------------------|
| 10 ล้านบาทแรก 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 ที่อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

| 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 นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่ยอยู่อาศัย (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)                          | อัตราภาษีต่อปี (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)    |