

สรุปสาระสำคัญ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562



ปฏิบัติให้ถูกต้อง ชำระภายในกำหนด
ไม่ต้องเสียเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม

กองคลัง ฝ่ายพัฒนารายได้
งานผลประโยชน์
เทศบาลเมืองหล่มสัก
อำเภอหล่มสัก จังหวัดเพชรบูรณ์
โทรศัพท์ 0 5670 1112

สาระสำคัญของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้จัดเก็บ
แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่** ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด
จะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่
ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- ◆ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ◆ ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ◆ ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ◆ อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ◆ ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็น
เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูก
สร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

- ◆ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- ◆ ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดย
คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวล
กฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมิน
กลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมี
การปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

- ◆ อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม
ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย
พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบ
ขั้นบันไดเพิ่มขึ้นของฐานภาษี

- ◆ ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะระงับภาษีจะสูงขึ้นหรือ
ลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน **60 วัน** นับตั้งแต่วันที่เหตุที่มีการ
เปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ◆ ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ◆ สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการ
คำนวณ
- ◆ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นเกณฑ์
ในการคำนวณ
- ◆ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณ
มูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดให้กฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบ เกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) ยกเว้น 50 ล้านบาทแรกต่อเขตองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีชื่อ ในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาท แรก เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้ เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน มีชื่อ อยู่ได้แค่ 1 หลัง จึงได้ยกเว้นแค่แห่ง เดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์ อื่น ๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ที่ว่างเปล่า	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 แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา
คำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี **ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อใน
ทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (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 เอาจุดค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.41 และ 95)

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

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (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 เอาจุดค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี **ใช้ประโยชน์อื่น ๆ** ใช้อาศัยแบบอื่น ๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (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** นอกจากประกอบกิจกรรม และเป็นที่อยู่อาศัย

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (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** คิดอัตรากำไรเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่ไม่เกิน 3%

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากำไรต่อปี (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)

อาคารพาณิชย์ (อัตราสูงสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราค่า)	อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)
อัตรากำไรต่อปี 0.15%	อัตรากำไรต่อปี 0.3%	อัตรากำไรต่อปี 1.2%
อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ	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	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) 0 - 50 0.02 50 - 75 0.03 75 - 100 0.05 100 ขึ้นไป 0.1	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
บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น ภ.พ. และ ภ.บ.ท. 50 ลบ.	การเช่า บ้านพักอาศัย (ไม่เกิน 50 ลบ.) มูลค่า (ลบ.) ส่วนที่ (ลบ.) ไม่เกิน 50 0 100 20,000	การเช่า เป็นเจ้าของและเช่า (ยกเว้นเช่า) และ มีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท
การพาณิชย์ บุคคลธรรมดา มูลค่า (ลบ.) ส่วนที่ (ลบ.) 50 0.0 100 10,000 200 60,000	การพาณิชย์ ได้รับยกเว้น ภ.พ. และ ภ.บ.ท. 50 ลบ.	การพาณิชย์ มูลค่า (ลบ.) ส่วนที่ (ลบ.) 50 150,000 100 350,000 500 2,250,000 ที่สร้างว่างเปล่า อัตราเพิ่มและจัดเก็บเหมือน ประเด็น ๑ และเพิ่มอัตรากำไร 0.3% ทุก 3 ปี แต่รวมรวมไม่เกิน 3%

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ **ยกเว้นการจัดเก็บภาษี** สำหรับ เจ้าของ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็น **บุคคลธรรมดา** และใช้ประโยชน์ในการ ประกอบ **เกษตรกรรม** มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษี บำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิมเนื่องจากกฎหมายนี้ส่วนต่างเมื่อเทียบ แบบเดิมจะได้บรรเทาภาระ ดังนี้

- 1) ปีที่ 1 จ่ายแบบเดิม + 25% ของส่วนต่าง
- 2) ปีที่ 2 จ่ายแบบเดิม + 50% ของส่วนต่าง
- 3) ปีที่ 3 จ่ายแบบเดิม + 75% ของส่วนต่าง

ผู้ชำระภาษี

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ **วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น**
- ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภายในวันที่ **1 กุมภาพันธ์**

- แจ้งการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เสียภาษี ภายในเดือน **กุมภาพันธ์**

- ชำระภาษี ภายในเดือน **เมษายน ของปีนั้น**

- แจ้งเตือนผู้เสียภาษีที่ค้างชำระ ภายในเดือน **พฤษภาคม**

- แจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ภายในเดือน **มิถุนายน**

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10

- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของ ภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือคอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกิน คิดตามอัตรากำไร
2. **ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสีย ภาษีตั้งแต่บาทแรก
3. **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว ราคาประเมิน ตร.ว. ละ 74,000บาท รวมราคาประเมิน ของที่ดิน =3,700,000บาท (50 ตร.ว.X74,000) สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้นขนาดพื้นที่ รวม 90 ตร.ม.ราคาประเมิน ตร.ม.ละ 45,000บาท รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (90 ตร.ม.X45,000) **ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังไม่หักค่าเสื่อมราคา =7,750,000บาท (3,700,000+4,050,000)**

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ , 2 ชั้นบน ใช้อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่างใช้ประกอบการค้า ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.คิดเป็นสัดส่วน = 30 X 100/90 = 33% ราคาประเมิน 7,750,000X33/100 = 2,557,500 บาท ราคาประเมิน 2,557,500 X 0.3/100 = **7,672.50** (ภาษีที่ต้องชำระ) **2 ชั้นบนใช้อาศัย**ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม.คิดเป็นสัดส่วน 60X100/90 = 67% 7,750,000 X 67/100 = 5,192,500 บาท (ไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

การยึดอายัด

ถ้าผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ในเวลาที่กำหนดไว้ใน หนังสือแจ้งเตือน เมื่อพ้น 90 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมี อำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือ ยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสีย ภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอัน เนื่องมาจากการยึดอายัด

หากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงมีผลทำให้เสียภาษีในอัตราสูงขึ้นหรือลดลงให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลง ต่อเทศบาลเมืองหล่มสัก ภายใน 60 วันแต่ต้นที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือวันที่ผู้เสีย ภาษีรู้ถึงเหตุดังกล่าว ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท

