

**6.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ**

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)

**อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)**

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37)	0.15 % ( 2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10 % )	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท.
2) เป็นที่อยู่อาศัย	0.30 % ( 2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10 % )	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก
3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย	1.20 %	ไม่ยกเว้น
4) ที่ว่างเปล่า	1.20 %	ไม่ยกเว้น

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน 3 ปีแรก ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ **ยกเว้นการจัดเก็บภาษี** สำหรับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา และใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนค่าเมื่อเทียบกับแบบเดิมจะได้รับลดภาษี 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 (มาตรา9)

- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

**เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม**

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีก ร้อยละ 1 ต่อเดือนของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40 % (มาตรา 70)

**สรุปเกณฑ์สำหรับผู้มีบ้าน**

**1.ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด และมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี

**2.ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านเสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

**3.ที่อยู่อื่น** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

**อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี 0.15%	อัตราภาษี 0.30%	อัตราภาษี 0.50%
<b>ใช้ประกอบเกษตรกรรม</b>	0.15%	0.30%	0.50%
<b>เป็นที่อยู่อาศัย</b>	0.10%	0.30%	0.50%
<b>ใช้ประโยชน์อื่น ๆ</b>	1.20%	1.20%	1.20%
<b>ที่ว่างเปล่า</b>	1.20%	1.20%	1.20%

เอกสารประชาสัมพันธ์

**สรุปสาระสำคัญ**

**พระราชบัญญัติ**

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**



**องค์การบริหารส่วนตำบล**

**อำเภอดักใต้ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา**

กองคลัง

หมู่ที่ 4 ตำบลจตุร อำเภอผักไห่

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13120

โทรศัพท์ 0 - 3520 - 0637

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

### พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ตั้งแต่ ๑๓ มีนาคม 2562

วันเริ่มการจัดเก็บภาษี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่** ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง



#### หลักการจัดเก็บภาษี

- ✦ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ✦ ผู้จัดเก็บภานำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ✦ ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ✦ อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ✦ ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ✦ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- ✦ ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
- ✦ อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่มตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ✦ ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะระกาศจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน ๒๐ วัน** นับตั้งแต่วันที่เหตุให้มีการเปลี่ยนแปลง

#### 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) - ยกเว้น 50 ไร่แรก ต่อเขตชลประทาน	ไม่ยกเว้น
2. เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ไร่แรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ไร่แรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3. ใช้ประโยชน์อื่น 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 ไร่แรก ยกเว้น	
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ไร่	0.01 % (ล้านละ 100)
ส่วนที่เกิน 75 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 100 ไร่ แต่ไม่เกิน 500 ไร่	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 500 ไร่ แต่ไม่เกิน 1,000 ไร่	0.07 % (ล้านละ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000 ไร่	0.10 % (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ไร่แรกก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

##### 2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (2))
50 ล้านบาท 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 มาก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง(ม.41 และ 95)

##### 3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (3))
10 ล้านบาท 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 มาก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง(ม.41 และ 95)

##### 4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ, 3.ที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ

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 นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

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)