

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** นับตั้งแต่วันที่รู้ว่าการเปลี่ยนแปลง



มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

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

- ☐ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ☐ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

| ประเภท                         | เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา                                                                                                                                                                                                                                  | นิติบุคคล |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1) การ ประกอบ เกษตรกรรม (ม.40) | เกษตรกรรม (ม.40)<br>- ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก ต่อ เขต อบท.                                                                                                                                                                                                 | ไม่ยกเว้น |
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย(ม. 41)     | - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก<br>- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้ เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก<br>(1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่) | 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) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

| 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 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 (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)    |

อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)

| ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง                                                    | อัตราสูงสุดที่กำหนด                     | ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา    |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| 1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม. 37) | 0.15% (2 ปีแรก อัตรา สูง สุด คือ 0.10%) | ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อบท. |

|                                                      |                                       |                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย                                  | 0.30% (2 ปีแรก 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 ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น**บุคคลธรรมดา**และใช้ประโยชน์ในการประกอบ

**เกษตรกรรม**

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาภาระ 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 ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อย 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

**สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน**

- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี

- ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

| อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง |  |                              |  |                                               |  |
|--------------------------------------------|--|------------------------------|--|-----------------------------------------------|--|
| เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)                    |  | บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)      |  | อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)                           |  |
| อัตราที่ดิน 0.15%                          |  | อัตราที่ดิน 0.3%             |  | อัตราที่ดิน 1.2%                              |  |
| อัตราที่จัดเก็บ                            |  | อัตราที่จัดเก็บ              |  | อัตราที่จัดเก็บ                               |  |
| 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                              |  |
| บุคคลธรรมดา                                |  | ภาระภาษี                     |  | ภาระภาษี                                      |  |
| ได้รับยกเว้น 50% และไม่เกิน 50 ลบ.         |  | บ้านหลังเล็ก (ยกเว้น 50 ลบ.) |  | มูลค่า (ลบ.) ส่วนภาษี (ลบ.)                   |  |
|                                            |  | มูลค่า (ลบ.) ส่วนภาษี (ลบ.)  |  | 50 150,000                                    |  |
|                                            |  | ไม่เกิน 50 0                 |  | 100 350,000                                   |  |
|                                            |  | 100 20,000                   |  | 500 2,250,000                                 |  |
|                                            |  |                              |  | ที่รกร้างว่างเปล่า                            |  |
|                                            |  |                              |  | อัตราที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหมือนประเภทอื่น ๆ |  |
|                                            |  |                              |  | และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี               |  |
|                                            |  |                              |  | แต่โดยรวมแล้วไม่เกิน 3%                       |  |

# ประชาสัมพันธุ์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ.2565



## องค์การบริหารส่วนตำบลตำบลบ้านโพธิ์ อำเภอเมือง จังหวัดตรัง

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้

9/2 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านโพธิ์ อำเภอเมือง จังหวัดตรัง 92000

โทรศัพท์ 075 - 582442-3