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

เริ่มบังคับใช้ 13 มีนาคม 2562 เริ่มการจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่ ที่**จะนำมาใช้ **จัดเก็บ  
แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่**องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี

ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น

ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน  
หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์โนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ ห้องชุด

ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจาก  
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมาย  
ที่ดินโดยกรมธนารักษ์ สิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่  
แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการ  
ปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

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

ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง หรือกรณีอื่นใด ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องลิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่รู้เหตุว่ามีการเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์โนการคำนวณ

สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ (หัก ค่าเสื่อมราคาตามบัญชีของกรมธนารักษ์)

สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์โนการคำนวณ

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่า  
ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

**ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ประเภท** | **เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา** | **นิติบุคคล** |
| 1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40) | เกษตรกรรม (ม.40)  -ยกเว้น50ล้านบาทแรกต่อ เขต อปท. | ไม่ยกเว้น |
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41) | -เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก  -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็น เจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก  (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่) | ไม่ยกเว้น |
| 3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ | ไม่ยกเว้น | ไม่ยกเว้น |
| 4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า | ไม่ยกเว้น | ไม่ยกเว้น |

**อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษีใน 2 ปีแรก**

**(เริ่ม 1 มกราคม 2563)**

1. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(1)) |
| 50 ล้านแรก ยกเว้น | ยกเว้น |
| ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้าน | 0.01 % (ล้านละ 100) |
| ส่วนที่เกิน 75 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน | 0.03 % (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 100 ล้าน แต่ไม่เกิน 500 ล้าน | 0.05 % (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 500 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน | 0.07 % (ล้านละ 700) |
| ส่วนที่เกิน 1,000 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1,000) |

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี ทีดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (2)) |
| 50 ล้านแรก ยกเว้น (ม.41) | ยกเว้น |
| ส่วนที่ไม่เกิน 25 ล้าน | 0.03 % (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 25 ล้าน แต่ไม่เกิน 50 ล้าน | 0.05 % (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1,000) |

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มาทักก่อน แล้วจึงนำ ส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (3)) |
| 10 ล้านแรก ยกเว้น (ม.41) | ยกเว้น |
| ส่วนที่ไม่เกิน 40 ล้าน | 0.02 % (ล้านละ 200) |
| ส่วนที่เกิน 40 ล้าน แต่ไม่เกิน 65 ล้าน | 0.03 % (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 65 ล้าน แต่ไม่เกิน 90 ล้าน | 0.05 % (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 90 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1,000) |

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาทักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่นๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (4)) |
| 0 ถึง 50 ล้าน | 0.02 % (ล้านละ 200) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 75 ล้าน | 0.03 % (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 75 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน | 0.05 % (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 100 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1,000) |

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรม  
และเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิขยกรรม)

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (5)) |
| 0 ถึง 50 ล้าน | 0.30 % (ล้านละ 3,000) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 200 ล้าน | 0.40 % (ล้านละ 4,000) |
| ส่วนที่เกิน 200 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน | 0.50 % (ล้านละ 5,000) |
| ส่วนที่เกิน 1,000 ล้าน แต่ไม่เกิน 5,000 ล้าน | 0.60 % (ล้านละ 6,000) |
| ส่วนที่เกิน 5,000 ล้าน | 0.70 % (ล้านละ 7,000) |

6. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่

สภาพ

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(6)) |
| 0 ถึง 50 ล้าน | 0.30 % (ล้านละ 3,000) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 200 ล้าน | 0.40 % (ล้านละ 4,000) |
| ส่วนที่เกิน 200 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน | 0.50 % (ล้านละ 5,000) |
| ส่วนที่เกิน 1,000 ล้าน แต่ไม่เกิน 5,000 ล้าน | 0.60 % (ล้านละ 6,000) |
| ส่วนที่เกิน 5,000 ล้าน | 0.70 % (ล้านละ 7,000) |

**บทกำหนดโทษ**

1. ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่นต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท

3. ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท

4. ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึด อายัดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

5. ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท

6. ผู้ใดแจ้งความอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

7. ในกรณีผู้ทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

**มาตรา 97** ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสีย  
เพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทา  
ภาระ ดังนี้

ปี 2563 จ่ายค่าภาษีที่จ่ายในปี 2562 + 25 % ของส่วนต่าง

ปี 2564 จ่ายค่าภาษีที่จ่ายในปี 2562 + 50 % ของส่วนต่าง

ปี 2565 จ่ายค่าภาษีที่จ่ายในปี 2562 + 75 % ของส่วนต่าง

**ผู้จ่ายภาษี**

* ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนี้น
* ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
* ชำระภาษี ภายใน เดึอน เมษายน ของปีนี้ (มาครา 46)

**เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม**

* กรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ  
  40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับ  
  หนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
* กรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้ชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนตามมาตรา 61 ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
* มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อย 1 ต่อเดือน ของ  
  ภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

**สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน**

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

**2.ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา ดือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

**3.ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา ดือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่  
ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก



**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562**

**(ยกเลิกภาษีโรงเรือนและที่ดิน,ภาษีบำรุงท้องที่)**

****

**เอกสารแนะนำ**

**พระราชบัญญัติ**



**งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง   
องค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเซา  
อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช  
โทรศัพท์ 075 – 377581**

**Email : office@kampangsao.go.th**