

6.กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรากาษี (ม.94(6))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30%(ล้านบาทละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40%(ล้านบาทละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50%(ล้านบาทละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60%(ล้านบาทละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70%(ล้านบาทละ 7,000)

อัตรากาษีในเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)

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

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระกาษีใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บกาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพ.ร.บ.นี้ ให้ ยกเว้นการจัดเก็บกาษีสำหรับเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา และให้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียกาษีโรงเรือนและที่ดินหรือกาษีบำรุงห้องท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิมจะได้รับบรรเทาภาวะ ดังนี้

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

#### ผู้จ่ายกาษี

- ผู้ที่มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายกาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
- ชำระกาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

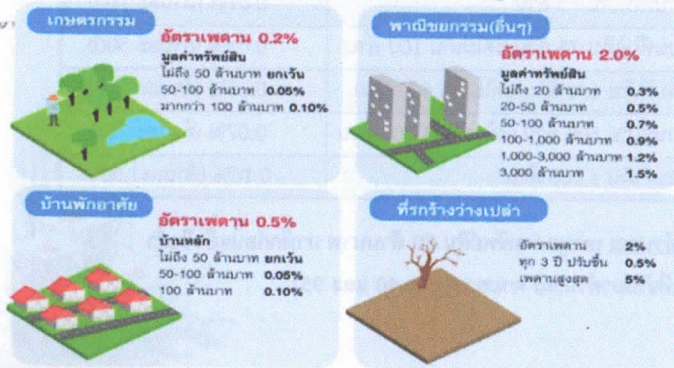
#### เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียกาษีมิได้ชำระกาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของกาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียกาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
- มิได้ชำระกาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อย 1 ต่อเดือนของ กาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

#### สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด และมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นกาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตรากาษี
2. **ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียกาษีตั้งแต่บาทแรก
3. **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นกาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

#### อัตราจัดเก็บกาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



สรุปสาระสำคัญ

พระราชบัญญัติ

กาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. 2562



องค์การบริหารส่วนตำบลบางโตนด

อำเภอโพธาราม จังหวัดราชบุรี

กองคลัง งานจัดเก็บรายได้

หมู่ที่ 4 ต.บางโตนด อ.โพธาราม จ.ราชบุรี

โทร.032-741280 ต่อ 21

www.bangtanod.go.th





พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มจัดเก็บภาษี

1 มกราคม 2563

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

#### หลักการจัดเก็บภาษี

- ◆ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีหน้าที่เสียภาษี
- ◆ ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ◆ ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ◆ อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ◆ ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

◆ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ หองชุด

◆ ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และหองชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

◆ ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะภาวะภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่เหตุที่มีการเปลี่ยนแปลง

#### มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ◆ ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ◆ สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ◆ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

#### ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40)	ไม่ยกเว้น
เกษตรกรรม (ม.40)	- ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท.	
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้านยก เว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้านยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1คนมีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้านจึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	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)
ส่วนที่ไม่เกิน 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 มาหักก่อนแล้วจึงนำ

ส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

#### 2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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 แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.41 และ 95)

#### 3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

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 10ล้านบาทแรก มาหักก่อนแล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง ( ม.41และ95 )

#### 4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ใช้อาศัยแบบอื่น ๆ

มูลค่าทรัพย์สิน(ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(4))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.02%(ล้านละ200)
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)
ส่วนที่เกิน200ล้านบาท แต่ไม่เกิน1,000ล้านบาท	0.50% (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน1,000ล้านบาท แต่ไม่ถึง5,000ล้านบาท	0.60% (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70% (ล้านละ 7,000)