

6.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่

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)

อัตราภาษีในเวลาก่อตั้ง (หลัง 2 ปีแรก)

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อกำหนดอื่น
1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม. 37)	0.15 % (2 ปีแรก) อัตราสูงสุด คือ 0.10%	เป็นบุตรธรรมดา ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อบท.
2) เป็นที่อยู่อาศัย	0.30 % (2 ปีแรก) อัตราสูงสุด คือ 0.10%	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก
3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรมหรืออยู่อาศัย	1.20%	ไม่ยกเว้น
4) ที่ไว้ว่างเปล่า	1.20%	ไม่ยกเว้น

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุตรธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ

เกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีเงินได้หรือภาษีบำรุงท้องถิ่นและต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้รับทราบการ 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 (มาตรา 9)

- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)
เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

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

- มีผู้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

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

2. **ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

3. **ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

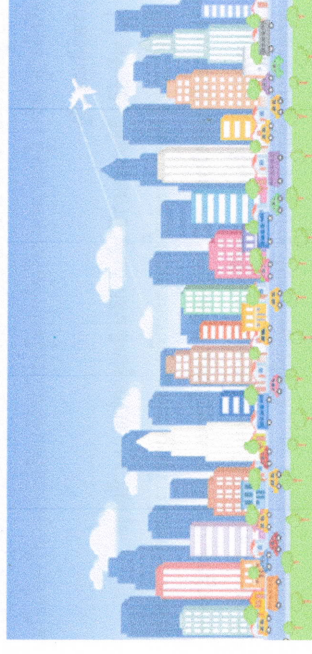
อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (ที่ดินจัด)	บ้านพักอาศัย (อัตราค่า)	อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)
อัตราจัดเก็บ 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	อัตราจัดเก็บ บ้านพักอาศัย เป็นเจ้าของบ้านและมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 50 ส่วนเกิน มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) 0 - 50 0.02 50 - 75 0.03 75 - 100 0.05 100 ขึ้นไป 0.1	อัตราจัดเก็บ 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
บุตรธรรมดา ไม่ได้รับ 50 ลบ. หรือเกิน 50 ลบ.	การภาษี เป็นเจ้าของบ้าน (บ้านเดี่ยว) และ มีชื่อในทะเบียนบ้าน ไม่ได้รับ 10 ส่วนเกิน	การภาษี มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) 0 - 50 0.3 50 - 100 0.4 100 - 2,250 0.5
การภาษี มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) 0 - 50 0.01 50 - 100 0.03 100 - 200 0.05	การภาษี มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) 0 - 50 0.02 50 - 100 0.03 100 - 200 0.05	การภาษี มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) 0 - 50 0.3 50 - 100 0.4 100 - 2,250 0.5



เอกสาร

แนวทางการชำระภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



องค์การบริหารส่วนตำบลคลองกระบือ อำเภอปากพนัง จังหวัดนครศรีธรรมราช

กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้
หมู่ที่ 7 ตำบลคลองกระบือ อำเภอปากพนัง จังหวัด
นครศรีธรรมราช 80370
โทรศัพท์ 0-7580-9939
www.klongkrabue.go.th

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

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี

1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้ จัดเก็บ

แบบภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

จัดเก็บอยู่เป็นประจำ โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด

จะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่

ต้องนำส่งเป็นรายตัวของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- ☐ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ☐ ผู้จัดเก็บภาษีมีหน้าที่ให้บริการพัฒนาท้องถิ่น
- ☐ ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ☐ อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามฐานภาษี
- ☐ ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ☐ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ ห้องชุด
- ☐ ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบปฏิบัติการประเมินราคาทุก 4 ปี

ถ้าหากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ ห้องชุด

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมาย

ที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่

แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการ

ปรับตามรอบปฏิบัติการประเมินราคาทุก 4 ปี

อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตาม

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตาม

มูลค่าของฐานภาษี

ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ว่ามีภาระเปลี่ยนแปลง



มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

☐ ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

☐ สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

คำนวณ

☐ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

คำนวณ

☐ กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่า

ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ไร่แรก ต่อ ไร่	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ไร่แรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ไร่แรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่หนึ่งชื่อที่อยู่)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ทุ่งว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก

(เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่)	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)

กรณีคำนวณ อาณาเขตทรัพย์สิน 50 ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา

คำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อใน

ทะเบียนบ้าน

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

กรณีคำนวณ อาณาเขตทรัพย์สิน 50 ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ

ตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัย

และมีชื่อทะเบียนบ้าน

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

กรณีคำนวณ อาณาเขตทรัพย์สิน 10 ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ

ตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ

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

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรม

และเป็นอยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม)

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