

๖.กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)                    | อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔(๖)) |
|----------------------------------------------|--------------------------|
| ๐ ถึง ๕๐ ล้าน                                | ๐.๓๐ % (ล้านละ ๓,๐๐๐)    |
| ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้าน      | ๐.๔๐ % (ล้านละ ๔,๐๐๐)    |
| ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน   | ๐.๕๐ % (ล้านละ ๕,๐๐๐)    |
| ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน | ๐.๖๐ % (ล้านละ ๖,๐๐๐)    |
| ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน                       | ๐.๗๐ % (ล้านละ ๗,๐๐๐)    |

อัตราภาษีในเวลาก่อตั้ง (หลัก ๒ ปีแรก)

| ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง                                                    | อัตราสูงสุดที่กำหนด                        | ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ๑) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.๗๗) | ๐.๑๕ %<br>(๒ ปีแรก อัตราสูงสุด คือ ๐.๑๐% ) | ยกเว้นมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ต่อเขตอปท.                                                                                                                                     |
| ๒) เป็นที่อยู่อาศัย                                                             | ๐.๓๐ %<br>(๒ ปีแรก อัตราสูงสุด คือ ๐.๑๐%)  | -เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก<br>- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ล้านบาทแรก |
| ๓) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย                           | ๑.๒๐ %                                     | ไม่ยกเว้น                                                                                                                                                                 |
| ๔) ที่ว่างเปล่า                                                                 | ๑.๒๐ %                                     | ไม่ยกเว้น                                                                                                                                                                 |
| หมายเหตุ เริ่ม ๑.๒๐ % แต่ถ้าวางทิ้ง จะเพิ่ม ๐.๓๐ % ทุก ๓ ปี (มาตรา ๔๓)          |                                            |                                                                                                                                                                           |
| มาตราอ้างอิง                                                                    | ๓๗                                         | ๔๐ และ ๔๑                                                                                                                                                                 |

มาตรา ๙๖ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน ๓ ปีแรก ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษี สำหรับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น บุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม

มาตรา ๙๗ ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาภาระ ดังนี้

๑) ปีที่ ๑ จ่ายแบบเดิม + ๒๕ % ของส่วนต่าง

๒) ปีที่ ๒ จ่ายแบบเดิม + ๕๐% ของส่วนต่าง

๓) ปีที่ ๓ จ่ายแบบเดิม + ๗๕ % ของส่วนต่าง

ผู้จ่ายภาษี

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ ๑ มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา ๙ )
- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา ๔๖)

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา ๖๘) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ ๔๐% (มาตรา ๗๐)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

๑.ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือคอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี

๒.ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

๓.ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๑๐ ล้านบาทแรก



# สรุปสาระสำคัญ พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562



## อบต.หน้าพระธาตุ อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี

กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้  
25 ม.11 ต.หน้าพระธาตุ อ.พนัสนิคม  
จ.ชลบุรี 20140  
โทร 038-162886 ต่อ 105,106



องค์การบริหารส่วนตำบลหน้าพระธาตุ

สาระสำคัญของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ วันเริ่มบังคับใช้กฎหมายวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ วันเริ่มการจัดเก็บภาษี ๑ มกราคม ๒๕๖๓

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

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก ๔ ปี
- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น ๔ กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน ๖๐ วัน** นับตั้งแต่วันที่เหตุว่ามีการเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี ( ม.๓๕ )

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
  - สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
  - สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
  - กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์
- การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

| ประเภท                       | เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา                                                                                                                                                                                                                    | นิติบุคคล |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. การประกอบเกษตรกรรม (ม.40) | - ยกเว้น 50 ไร่แรก ต่อเขตอปท.                                                                                                                                                                                                             | ไม่ยกเว้น |
| 2.เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)    | - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ไร่แรก<br>-เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ไร่แรก<br>(1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 ไร่ จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่) | ไม่ยกเว้น |
| 3.ใช้ประโยชน์อื่นๆ           | ไม่ยกเว้น                                                                                                                                                                                                                                 | ไม่ยกเว้น |
| 4. ทิ้งไว้ว่างเปล่า          | ไม่ยกเว้น                                                                                                                                                                                                                                 | ไม่ยกเว้น |

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน ๒ ปีแรก

(เริ่ม ๑ มกราคม ๒๕๖๓)

๑. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

| มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่บาท)                 | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(1)) |
|------------------------------------------|--------------------------|
| 50 ไร่แรก ยกเว้น                         | -                        |
| ส่วนที่ไม่เกิน 75 ไร่                    | 0.01 % (ไร่ละ 100)       |
| ส่วนที่เกิน 75 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่    | 0.03 % (ไร่ละ 300)       |
| ส่วนที่เกิน 100 ไร่ แต่ไม่เกิน 500 ไร่   | 0.05 % (ไร่ละ 500)       |
| ส่วนที่เกิน 500 ไร่ แต่ไม่เกิน 1,000 ไร่ | 0.07 % (ไร่ละ 700)       |
| ส่วนที่เกิน 1,000 ไร่                    | 0.10 % (ไร่ละ 1,000)     |

๒. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.๔๑ และ ๙๕)

๓. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

| มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่บาท)             | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(3)) |
|--------------------------------------|--------------------------|
| 10 ไร่แรก ยกเว้น (ม.41)              | -                        |
| ส่วนที่ไม่เกิน 40 ไร่                | 0.02 % (ไร่ละ 200)       |
| ส่วนที่เกิน 40 ไร่แต่ไม่เกิน 75 ไร่  | 0.03 % (ไร่ละ 300 )      |
| ส่วนที่เกิน 75 ไร่แต่ไม่เกิน 100 ไร่ | 0.05 % (ไร่ละ 500)       |
| ส่วนที่เกิน 100 ไร่                  | 0.10 % (ไร่ละ 1,000)     |

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน ๑๐ ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.๔๑ และ ๙๕)

๔. กรณี ใช้ประโยชน์อื่นๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

| มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่บาท)              | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(4)) |
|---------------------------------------|--------------------------|
| 0 ถึง 50 ไร่                          | 0.02 % (ไร่ละ 200)       |
| ส่วนที่เกิน 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 75 ไร่  | 0.03 % (ไร่ละ 300)       |
| ส่วนที่เกิน 75 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ | 0.04 % (ไร่ละ 400 )      |
| ส่วนที่เกิน 100 ไร่                   | 0.10 % (ไร่ละ 1,000)     |