

## สาระสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563

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 และ หอสมุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะการภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน 60 วัน** นับตั้งแต่วันที่เหตุที่มีการเปลี่ยนแปลง



### มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหอสมุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์หอสมุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

### ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

| ประเภท                         | เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา  | นิติบุคคล |
|--------------------------------|---|-----------|
| 1) การ ประกอบ เกษตรกรรม (ม.40) | เกษตรกรรม (ม.40)<br>- ยกเว้น 50 ไร่แรก ต่อ เขต อบต.   | ไม่ยกเว้น |
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย(ม.41)      | - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ไร่แรก<br>- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้ เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ไร่แรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ ยกเว้นแค่หนึ่งเดียวที่มีชื่ออยู่) | ไม่ยกเว้น |
| 3) ใช้ประโยชน์อื่นๆ            | ไม่ยกเว้น   | ไม่ยกเว้น |
| 4) ที่ว่างเปล่า                | ไม่ยกเว้น   | ไม่ยกเว้น |

### อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก

(เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณี **ประกอบเกษตรกรรม** ของบุคคลธรรมดา

| มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)                  | 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) |

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

2. กรณี **ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี **สิ่งปลูกสร้าง** (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี **ใช้ประโยชน์อื่น ๆ** ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

| มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่แรก)              | 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 | 0.05 % (ไร่ละ 500)        |
| ส่วนที่เกิน 100 ไร่                   | 0.10 % (ไร่ละ 1,000)      |

5. กรณี **ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น** นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชยกรรม)

| มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่แรก) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (5)) |
|--------------------------|---------------------------|
| 0 ถึง 50 ไร่             | 0.30 % (ไร่ละ 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 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

|  |                        |
|--|------------------------|
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)                    | อัตรากำหนดปี (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)  |

#### อัตรากำหนดในเวลาก่อ (หลัง 2 ปีแรก)

| ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง   | อัตราสูงสุดที่กำหนด                   | ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา   |
|---|---------------------------------------|---|
| 1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37) | 0.15% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%) | ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อจุดอพท.   |
| 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) ทิ้งไว้ว่างเปล่า   | 1.20%                                 | ไม่ยกเว้น   |

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ

#### เกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้รับบรรเทาภาระ 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 ให้เสียเงินเพิ่มอัตราร้อย 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

#### สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตรากำหนด
- ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

#### อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| เกษตรกรรม (อัตรา 0.15%)   | บ้านพักอาศัย (อัตรา 0.3%)   | อื่นๆ (เช่า/ประกอบธุรกิจ)   |
|---|---|---|
| <b>อัตราจัดเก็บ</b><br>มูลค่า (บาท) - อัตรา (%)<br>0 - 75 0.01<br>75 - 100 0.02<br>100 - 500 0.05<br>500 - 1,000 0.07<br>1,000 ขึ้นไป 0.1 | <b>อัตราจัดเก็บ</b><br>มูลค่า (บาท) - อัตรา (%)<br>0 - 50 0.02<br>50 - 75 0.03<br>75 - 100 0.05<br>100 ขึ้นไป 0.1 | <b>อัตราจัดเก็บ</b><br>มูลค่า (บาท) - อัตรา (%)<br>0 - 50 0.3<br>50 - 200 0.4<br>200 - 1,000 0.5<br>1,000 - 5,000 0.6<br>5,000 ขึ้นไป 0.7 |
| <b>บุคคลธรรมดา</b><br>ได้รับยกเว้น 50 บาท<br>ไม่เกิน 50 บาท   | <b>การเช่า</b><br>บ้านพักอาศัย (มูลค่า 30 บาท)<br>มูลค่า (บาท) - อัตรา (%)<br>ไม่เกิน 30 0<br>300 0.002           | <b>การเช่า</b><br>เป็นเจ้าของอาคารพาณิชย์/อสังหาริมทรัพย์/มีชื่อในทะเบียนบ้าน<br>ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท                                  |
| <b>บุคคลธรรมดา</b><br>มูลค่า (บาท) - อัตรา (%)<br>30 0.0<br>100 0.002<br>200 0.003  |   | <b>การเช่า</b><br>มูลค่า (บาท) - อัตรา (%)<br>300 0.002<br>500 0.003  |
|   |   | <b>ที่ว่าง/ว่างเปล่า</b><br>อัตราค่าเช่าหรือใช้ประโยชน์<br>ปกติเป็น 5<br>ตั้งแต่เดือนละ 0.2% ถึง 0.3%<br>สำหรับที่ดินว่างเปล่า 0.5%       |



## สรุปสาระสำคัญ

## พระราชบัญญัติ

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ.2565



องค์การบริหารส่วนตำบลตำบลหนองโพ

อำเภอโพธาราม จังหวัดราชบุรี

กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้  
115 หมู่ที่ 10 ตำบลหนองโพ อำเภอโพธาราม  
จังหวัดราชบุรี 70120  
โทรศัพท์ 032-351030 ต่อ 15