



คู่มือการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตาม : พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562





สาระสำคัญ... พ.ร.บ.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป



แก้ปัญหา ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

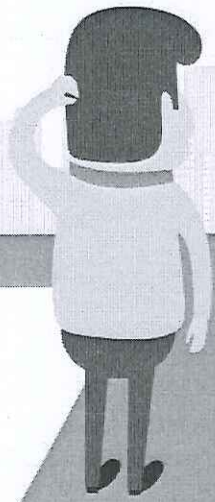
สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีถดถอย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก



สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง



แนวทางการจัดเก็บภาษี



หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื้อที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



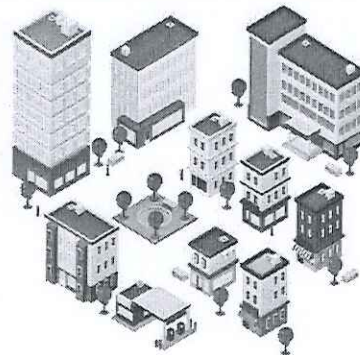
เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/
เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

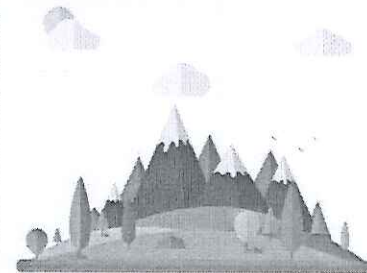
อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา
โครงการ

อัตรากำหนดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%
 อัตราที่จัดเก็บ

| 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 |

บุคคลธรรมดา
 ได้รับยกเว้น อปท. ละ
 ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี
 (บุคคลธรรมดา)

| มูลค่า (ลบ.) | ค่าภาษี (บ.) |
|--------------|--------------|
| 50 | 0 |
| 100 | 5,000 |
| 200 | 40,000 |

บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%
 อัตราที่จัดเก็บ

| มูลค่า (ลบ.) | บ้าน (บ้านหลังหลัก) | บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก) | บ้านหลังอื่น |
|--------------|------------------------|---------------------------------|--------------|
| 0 - 10 | ยกเว้นภาษี | ยกเว้นภาษี | 0.02 |
| 10 - 50 | 0.02 | ยกเว้นภาษี | 0.02 |
| 50 - 75 | 0.03 | 0.03 | 0.03 |
| 75 - 100 | 0.05 | 0.05 | 0.05 |
| 100 ขึ้นไป | 0.1 | 0.1 | 0.1 |

การภาษี

| มูลค่า (ลบ.) | บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.) | บ้านหลังอื่นๆ |
|--------------|---------------------------------|---------------|
| 50 | 0 | 10,000 |
| 100 | 20,000 | 30,000 |
| 200 | 120,000 | 130,000 |

อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%
 อัตราที่จัดเก็บ

| 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 |

การภาษี

| มูลค่า (ลบ.) | ค่าภาษี (บ.) |
|--------------|--------------|
| 50 | 150,000 |
| 100 | 350,000 |
| 200 | 750,000 |
| 1,000 | 4,750,000 |

ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
 แต่อัตรากำรวมไม่เกิน 3%

มาตรการดูแลผลกระทบ



ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
(รัฐ/เอกชน)



- สหประชาชาติ สถานทูต



- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม

- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 au.
ในกรณีที่เจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 au.
ในกรณีที่เจ้าของเฉพาะบ้าน



- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า
ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน
ไม่เกิน 50 au. เป็นการถาวร



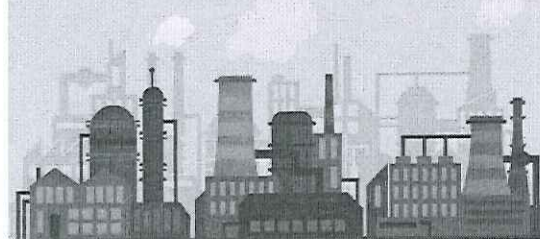
ลดหย่อน

การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.ฎ.)

- ลดภาระภาษีให้ $\leq 90\%$ เช่น
 - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์
มาจากการรับมรดกก่อนที่
พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
มีผลบังคับใช้
 - กิจกรรมสาธารณะ เช่น โรงเรียน
เป็นต้น

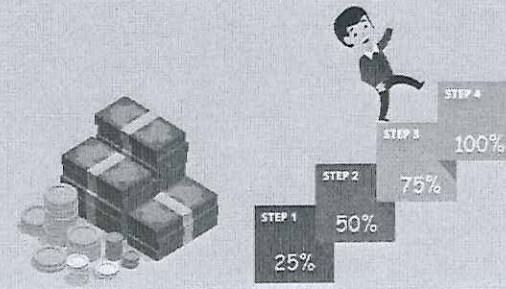


- ลดอัตราภาษี เช่น
 - ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา
เพื่อทำโครงการพักอาศัยและ
นิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่
ยื่นขออนุญาต)
 - ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของ
สถาบันการเงิน (5 ปี)



ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



การลดหรือยกเว้น

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
หรือ สมว. มหาดไทย ในกรณี

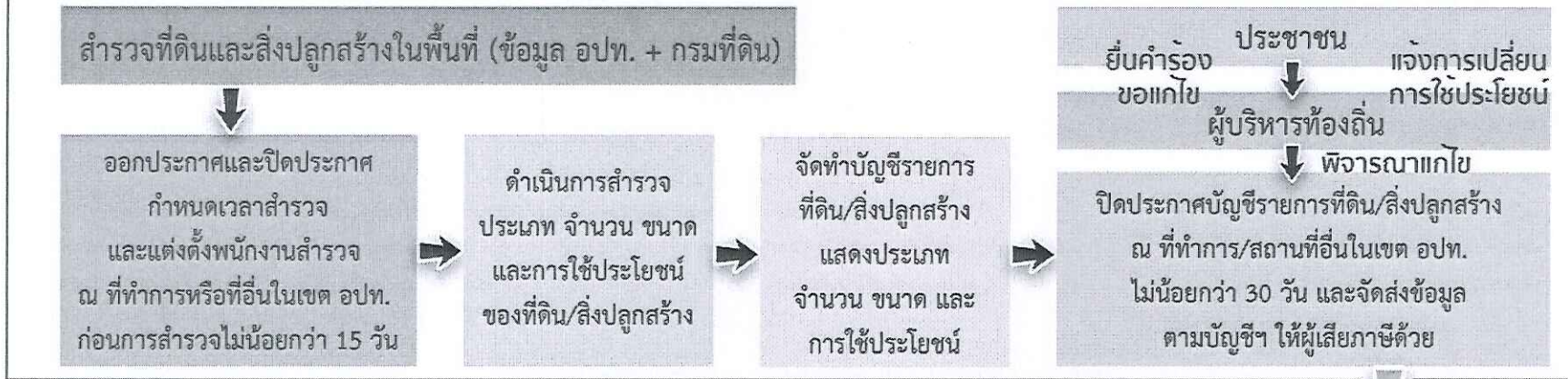
- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ
ถูกทำลายเฉพาะราย



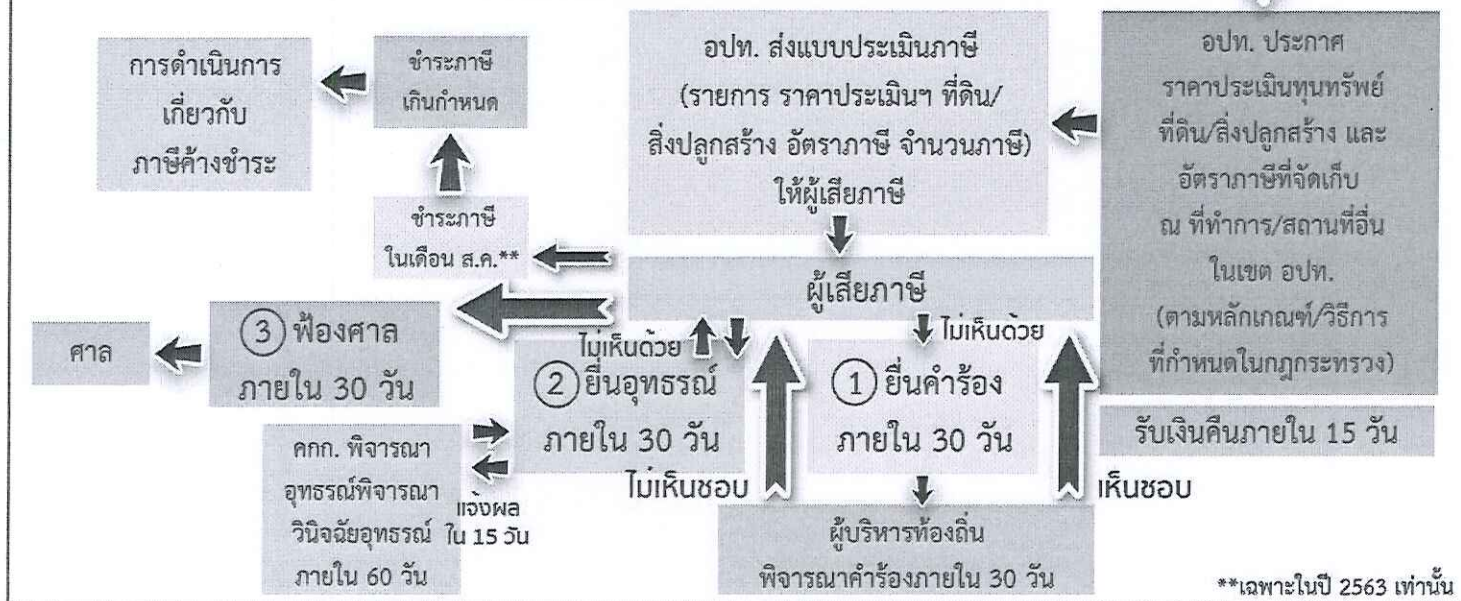
กระบวนการในทางปฏิบัติ



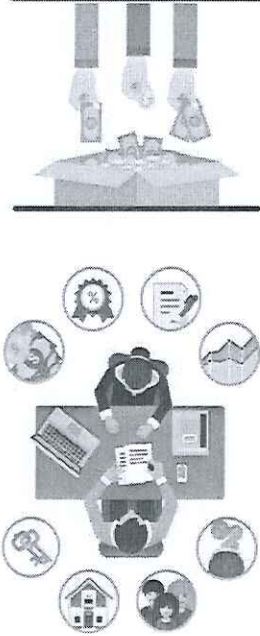
การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



การประเมินภาษีและการชำระภาษี



**เฉพาะในปี 2563 เท่านั้น



ข้อเท็จจริงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี

ตรวจสอบบัญชีรายการ
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- การใช้ประโยชน์

ยื่นแก้ไขที่ท้องถิ่นได้ทันที
หากไม่ถูกต้อง



ตรวจสอบแบบแจ้งการประเมิน
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- ราคาประเมิน
- อัตราภาษี
- การใช้ประโยชน์
- ค่าภาษี

หากประเมินไม่ถูกต้องสามารถ
ยื่นคัดค้านและอุทธรณ์ได้



ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภายในเวลาที่กำหนด
ภายในเดือนสิงหาคม 2563*
*เฉพาะปี 2563 เท่านั้น
ปีอื่นๆ เสียภาษีภายในเดือนเมษายน

บ้านอยู่อาศัยเสียภาษีอย่างไร??



ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะ เช่น บ้าน ตึกแถว ห้องชุด เป็นต้น

- มีลักษณะให้บุคคลไว้เพื่อการอยู่อาศัย

เว้นแต่กรณี

- อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือสร้างเสร็จแล้วตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- โรงแรม
- ที่พักชั่วคราวโดยมีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึงที่ให้บริการเป็นรายเดือนขึ้นไป หรือโฮมสเตย์ไทย



บ้านหลักหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)



บ้านหลักอื่นๆ

เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

เจ้าของบ้านและที่ดิน

- ✓ มีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
 - ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน
- ยกเว้นฐานภาษี 50 ล้านบาท

เจ้าของบ้าน

- (ปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น)
 - ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน
- ยกเว้นฐานภาษี 10 ล้านบาท

เลือกว่าจะใช้สิทธิ์
เฉพาะตัวบ้าน หรือ บ้าน + ที่ดิน
**เจ้าของบ้านจะใช้สิทธิ์

เสียภาษีในอัตรา

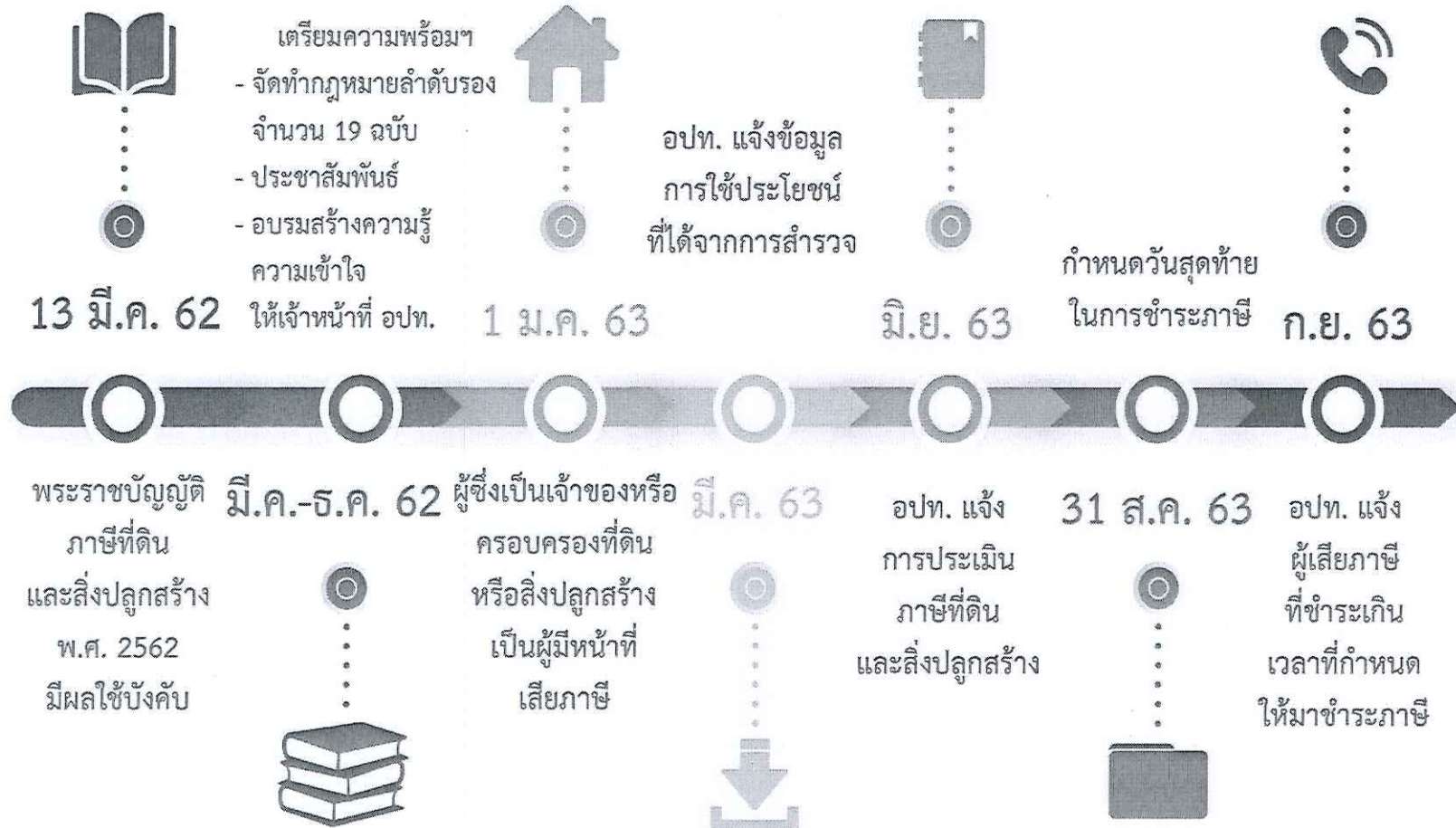
“ที่อยู่อาศัย”
**เสียภาษีทุกหลัง
ตั้งแต่บาทแรก
ในอัตราอยู่อาศัย**

ยกเว้นภาษีบ้านหลักหลังได้คนละ 1 หลัง เท่านั้น**

Timeline ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



****เฉพาะในปี 2563 เท่านั้น****



- ให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่
- สำรวจและตรวจสอบความถูกต้อง
- เสียภาษีให้ตรงเวลา

สาระสำคัญของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างใหม่



01

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ ในการประกอบเกษตรกรรม

มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 75 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.01%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท
ให้ใช้อัตราภาษี 0.03% มูลค่าของฐานภาษีเกิน 100 ล้านบาท
แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.05%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท
ให้ใช้อัตราภาษี 0.07% มูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาท
ขึ้นไปให้ใช้อัตราภาษี 0.1%

02

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา

ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วย
การทะเบียนราษฎร มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 25 ล้านบาท
ให้ใช้อัตราภาษี 0.03% มูลค่าของฐานภาษีเกิน 25 ล้านบาท
แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.05%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษี 0.1%

03

สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 40 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.02%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 40 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 65 ล้านบาท
ให้ใช้อัตราภาษี 0.03% มูลค่าของฐานภาษีเกิน 65 ล้านบาท
แต่ไม่เกิน 90 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.05%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 90 ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษี 0.1%

04

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่น

นอกจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตามข้อ 2 และข้อ 3
มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.02%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 75 ล้านบาท
ให้ใช้อัตราภาษี 0.03% มูลค่าของฐานภาษีเกิน 75 ล้านบาท
แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาทให้ใช้อัตราภาษี 0.05%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 100 ล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษี 0.1%

05

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.3%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท
ให้ใช้อัตราภาษี 0.4% มูลค่าของฐานภาษีเกิน 200 ล้านบาท
แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.5%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท
ให้ใช้อัตราภาษี 0.6% มูลค่าของฐานภาษีเกิน 5,000 ล้านบาทขึ้นไป
ให้ใช้อัตราภาษี 0.7%

06

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.3%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท
ให้ใช้อัตราภาษี 0.4% มูลค่าของฐานภาษีเกิน 200 ล้านบาท
แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี 0.5%
มูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท
ให้ใช้อัตราภาษี 0.6% มูลค่าของฐานภาษีเกิน 5,000 ล้านบาทขึ้นไป
ให้ใช้อัตราภาษี 0.7%

หมายเหตุ : กฎหมายมีผลบังคับใช้ 1 มกราคม 2563 และใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีตามกฎหมายฉบับนี้ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษี
แก่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม

การบรรเทาภาระภาษี (บทเฉพาะกาล ม.96-97)



- ยกเว้นภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมใน 3 ปีแรก
- บรรเทาภาระภาษีให้ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้น ในปี 2563 – 2565 โดยให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ ต้องเสียหรือพึงชำระในปี 2562 (ภาษีปรุรงห้องที่หรือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน) รวมกับจำนวนภาษีที่เหลือ

| ปี พ.ศ. | ภาษีที่ต้องเสีย |
|---------|--|
| 2563 | ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น |
| 2564 | ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น |
| 2565 | ภาษีปี 2562 + ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น |



จดหมายข่าว

จดหมายข่าวสำหรับส่วนตำบลนาเกษม อำเภอทุ่งศรีอุดม จังหวัดอุบลราชธานี

กองคลัง



ข่าวประชาสัมพันธ์



มาตรา ๙๔ ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษีดังต่อไปนี้

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%



อัตราที่จัดเก็บ

| 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 |

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท

ภาระภาษี

(บุคคลธรรมดา)



| มูลค่า (ลบ.) | ค่าภาษี (บ.) |
|--------------|--------------|
| 50 | 0 |
| 100 | 5,000 |
| 200 | 40,000 |

บ้านพักอาศัย



อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ



| มูลค่า (ลบ.) | บ้าน | | บ้านหลังอื่น |
|--------------|---------------------|------------------------------|--------------|
| | บ้าน (บ้านหลังหลัก) | บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก) | |
| 0 - 10 | ยกเว้นภาษี | | |
| 10 - 50 | 0.02 | ยกเว้นภาษี | 0.02 |
| 50 - 75 | 0.03 | 0.03 | 0.03 |
| 75 - 100 | 0.05 | 0.05 | 0.05 |
| 100 ขึ้นไป | 0.1 | 0.1 | 0.1 |

ภาระภาษี

| มูลค่า (ลบ.) | บ้านหลังอื่น ๆ | |
|--------------|------------------------------|----------------|
| | บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.) | บ้านหลังอื่น ๆ |
| 50 | 0 | 10,000 |
| 100 | 20,000 | 30,000 |
| 200 | 120,000 | 130,000 |

อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

| 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 |

ภาระภาษี

| มูลค่า (ลบ.) | ค่าภาษี (บ.) |
|--------------|--------------|
| 50 | 150,000 |
| 100 | 350,000 |
| 200 | 2,250,000 |
| 1,000 | 4,750,000 |



ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

