

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562
 วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี
 1 มกราคม 2563

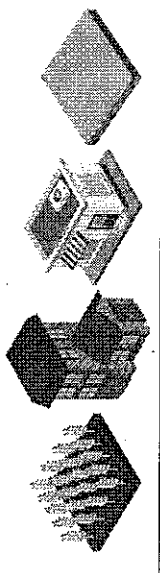
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้ จัดเก็บ
 แบบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
 จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด
 จะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่
 ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน
 หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็น
 ทรัพย์สินของรัฐ

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ หอสมุด
 ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจาก
 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และหอสมุด ตามประมวลกฎหมาย
 ที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่
 แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการ
 ปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตาม
 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ
 ที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตาม
 มูลค่าของฐานภาษี
- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการยกขึ้นหรือลดลง ผู้
 เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อ
 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ตรวจมีการเปลี่ยนแปลง



มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการ
 คำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหอสมุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์หอสมุดเป็นเกณฑ์ในการ
 คำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่า
 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

| ประเภท | เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา | นิติบุคคล |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1) การประกอบ เกษตรกรรม (ม.40) คือ เขต อปท. | เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ไร่แรก - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มี ชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ไร่แรก | ไม่ยกเว้น |
| 2) เป็นที่อยู่อาศัย(ม. 41) | - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้ เป็น เจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ไร่แรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน สังกัด ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่ชื่ออยู่) | ไม่ยกเว้น |
| 3) ใช้ประโยชน์ เพื่อ | ไม่ยกเว้น | ไม่ยกเว้น |
| 4) ที่ว่างเปล่า | ไม่ยกเว้น | ไม่ยกเว้น |

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก

(เริ่ม 1 มกราคม 2563)

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

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง 50 ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา
 คำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

**2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อใน
 ทะเบียนบ้าน**

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

กรณีคำนวณ เขามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ
 ตามตาราง (ม.41 และ 95)

**3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัย
 และมีชื่อในทะเบียนบ้าน**

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

กรณีคำนวณ เขามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ
 ตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ

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

กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรม
 และเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชยกรรม)

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