



สาระสำคัญ... พ.ร.บ.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

แก้ปัญห ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีติดถอย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษี บำรุงท้องที่

ภาษีโรงเรือน และที่ดิน

สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง

ว???



ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



ฐานภาษี

มูลค่าของ**ที่ดิน**
และ**สิ่งปลูกสร้าง**



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

ไม่ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/
เจ้าของคนเดียวหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- โรงพยาบาล
- ฯลฯ

รกร้างว่างเปล่า

หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ที่ดินว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือพักการเกษตร
เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

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. 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 บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น
(บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	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 บ้านหลังอื่นๆ
(ยกเว้น 50 ลบ.)

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

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



มาตรการดูแลผลกระทบ

ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
(รัฐ/เอกชน)



- สหประชาชาติ สถานทูต

- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร
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
 - กิจการสาธารณะ 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 รมว. มหาดไทย ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ
ถูกทำลายเฉพาะราย



กระบวนการในทางปฏิบัติ

การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



การประเมินภาษีและการชำระภาษี



ข้อเท็จจริงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี

ตรวจสอบบัญชีรายการ
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท
- ขนาด
- การใช้ประโยชน์

ยื่นแก้ไขที่ต้องยื่นได้ทันที
หากไม่ถูกต้อง



ตรวจสอบแบบแจ้งการประเมิน
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

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

หากประเมินไม่ถูกต้องสามารถ
ยื่นคัดค้านและอุทธรณ์ได้

ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภายในเวลาที่กำหนด
ภายในเดือนเมษายน



บ้านอยู่อาศัยเสียภาษีอย่างไร??

ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะ เช่น บ้าน ตึกแถว ห้องชุด เป็นต้น

- มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย

เว้นแต่กรณี

- อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือสร้างเสร็จแล้วตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- โรงแรม
- ที่พักชั่วคราวโดยมีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึงที่ให้บริการเป็นรายเดือนขึ้นไป หรือโฮมสเตย์ไทย



บ้านหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/เจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

เจ้าของบ้านและที่ดิน

- ✓ มีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 50 ล้านบาท

เลือกจะใช้สิทธิ

เฉพาะตัวบ้าน หรือ บ้าน + ที่ดิน

****เจ้าของบ้านจะใช้สิทธิ**

ยกเว้นภาษีบ้านหลังหลักได้คนละ 1 หลัง เท่านั้น**

บ้านหลังอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

เจ้าของบ้าน

(ปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น)

- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 10 ล้านบาท

เสียภาษีในอัตรา

“ที่อยู่อาศัย”

****เสียภาษีทุกหลัง
ตั้งแต่บาทแรก
ในอัตราอยู่อาศัย****

กำหนดเวลาการดำเนินการตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562



1. กำหนดเวลาที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

	สำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ม. 30)	ประกาศราคาประเมินฯ และอัตราภาษี (ม. 39)	แจ้งประเมินภาษี (ม. 44)	ชำระภาษี (ม. 46)	ผ่อนชำระภาษี (ม. 52)	เร่งรัดภาษีค้างชำระ (ม. 61)	แจ้งรายการภาษีค้างชำระ (ม. 60)
ผู้มีหน้าที่	อปท.	อปท.	อปท.	ผู้เสียภาษี	ผู้เสียภาษี	อปท.	อปท.
การดำเนินการ	ประกาศ ณ อปท. และส่งให้ผู้เสียภาษี	ประกาศ ณ อปท.	ส่งให้ผู้เสียภาษี	ชำระ ณ อปท. หรือช่องทางที่กำหนด	ชำระภาษีตามงวด 1-3	มีหนังสือแจ้งเตือนผู้เสียภาษี	แจ้ง สนง. ที่ดินระงับการโอนอสังหาริมทรัพย์
กำหนดเวลา	1. ตามกฎหมาย	ภายใน พ.ย. ของทุกปี	ก่อนวันที่ 1 ก.พ. ของทุกปี	ภายใน ก.พ. ของทุกปี	ภายใน เม.ย. ของทุกปี	เม.ย. พ.ค. มิ.ย. ของทุกปี	ภายใน พ.ค. ของทุกปี
	2. ปี 2563	ภายใน มี.ค. 63	ก่อนวันที่ 1 มิ.ย. 63	ภายใน มิ.ย. 63	ภายใน ส.ค. 63	ส.ค. ก.ย. ต.ค. 63	ภายใน ก.ย. 63
	3. ปี 2564	ภายใน พ.ย. 63	ก่อนวันที่ 1 เม.ย. 64	ภายใน เม.ย. 64	ภายใน มิ.ย. 64	มิ.ย. ก.ค. ส.ค. 64	ภายใน ก.ค. 64
	4. ปี 2565	ภายใน พ.ย. 64	ก่อนวันที่ 1 ก.พ. 65	ภายใน ก.พ. 65	ภายใน เม.ย. 65	เม.ย. พ.ค. มิ.ย. 65	ภายใน พ.ค. 65

2. กำหนดเวลาที่เกี่ยวข้องกับการจัดส่งข้อมูลภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ส่งข้อมูล	อปท.	คกก. ประจำจังหวัด และ กทม.	สธ.	สธ.
ผู้รับข้อมูล	คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัด (คกก. ประจำจังหวัด)	กระทรวงมหาดไทย (ผ่านระบบข้อมูลกลางของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สธ.))	กระทรวงการคลัง	คณะกรรมการกระจายอำนาจ ให้แก่ อปท. (กกถ.)
ข้อมูล	1. รายงานสรุปผลการจัดเก็บภาษี* 2. ข้อมูลการคำนวณภาษีของผู้เสียภาษี ทุกรายตามแบบแสดงรายการคำนวณภาษี	1. รายงานสรุปผลการจัดเก็บภาษี* 2. ข้อมูลการคำนวณภาษีของผู้เสียภาษี ทุกรายตามแบบแสดงรายการคำนวณภาษี 3. แนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษี	1. รายงานสรุปผลการจัดเก็บภาษี* 2. ข้อมูลการคำนวณภาษีของผู้เสียภาษี ทุกรายตามแบบแสดงรายการคำนวณภาษี 3. แนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษี	รายงานสรุปผลการจัดเก็บภาษี*
กำหนดเวลา	ภายใน ม.ค. ของทุกปี	ภายใน ก.พ. ของทุกปี	ภายใน มี.ค. ของทุกปี	ภายใน มี.ค. ของทุกปี

หมายเหตุ: รายงานสรุปผลการจัดเก็บภาษี ประกอบด้วย จำนวนผู้เสียภาษี จำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ จำนวนผู้ค้างชำระภาษี จำนวนเงินภาษีที่ค้างชำระ