

6.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทั้งใช้ว่าแบ่งหรือไม่ได้ว่าประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%) (ม.34(6))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30 % (จำนวน 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40 % (จำนวน 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50 % (จำนวน 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60 % (จำนวน 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70 % (จำนวน 7,000)

อัตราภาษีในอาภัพติ (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 ล้านบาทแรกโดยเด็ดขาด.
2.เป็นที่อยู่อาศัย	0.30 % (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เพื่อเป็นบ้านพักอาศัย 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน หรือใช้เพื่อเป็นบ้านพักอาศัย 10 ล้านบาทแรก
3. ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย	1.20%	ไม่ยกเว้น
4.ที่ดินว่างเปล่า	1.20%	ไม่ยกเว้น

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน 3 ปีแรก ของการจดทะเบียนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. นี้ ให้ยกเว้นการจดทะเบียนภาษีสำหรับเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีเงินได้และที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากการขยายพื้นที่ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิมจะได้รับการยกเว้น ดังนี้

1. ปีที่ 1 จ่ายแบบเดิม + 25 % ของส่วนต่าง
2. ปีที่ 2 จ่ายแบบเดิม + 50 % ของส่วนต่าง
3. ปีที่ 3 จ่ายแบบเดิม + 75 % ของส่วนต่าง

ผู้จ่ายภาษี

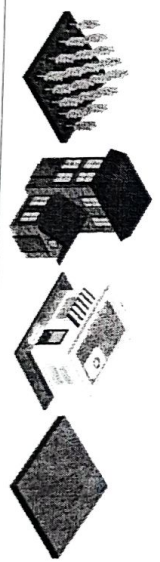
- ผู้ซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

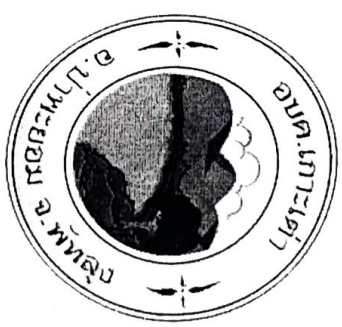
- ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้ระงับภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ระงับก่อนจะครบถ้วน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
- ผู้ได้ชำระภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษีที่ดิน
2. ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านเสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
3. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก



พระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562



องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะเต่า
อำเภอพะเยา จ.น่าน

โดย
กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
๒๖๑ ม.๕ ต.เกาะเต่า อ.พะเยา จ.น่าน
โทร.๐๙๕-๖๐๐๑๐๐ ต่อ ๑๒
โทรสาร๖๐๐๑๐๐-๐๙๕

สาระสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการบังคับภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จะมาใช้ จัดเก็บแทน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ เพื่อลดการครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้เกิดประโยชน์

ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นของ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็น

รายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคือจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือเช่าประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ หอสมุด

- ฐานภาษี คัดจากมูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจาก

ราคาประเมิน ทุนทรัพย์สินที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ หอสมุด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป

ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการ

ประเมินราคาทุก 4 ปี

- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไม่ว่าการจะเปลี่ยนหรือลดลง ผู้เสียภาษี

ต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อ องค์การปกครองส่วน

ท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่รู้ตัวที่มีการเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหอสมุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์หอสมุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช่ราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของแบบลดอัตรา	มูลค่า
1) การประกอบเกษตรกรรม(ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก คอ เกดอป.	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่หนึ่งเดียวที่อยู่อยู่)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ทั้งไว้ร่วมกัน	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก (เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(1))
50 ล้านบาท ยกเว้น	
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.01 % (คำนวณ 100)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.03 % (คำนวณ 300)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท	0.05 % (คำนวณ 500)
ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.07 % (คำนวณ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.10 % (คำนวณ 1,000)

กรณีคำนวณ ภาษีมูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มากเกินไป แล้วจึงมีส่วนเกินเกินกว่าค่าทางตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดาเป็นที่ยอยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

กรณีคำนวณ ภาษีมูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มากเกินไป แล้วจึงมีส่วนเกินเกินกว่าค่าทางตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่ยอยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

กรณีคำนวณ ภาษีมูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาท มากเกินไป แล้วจึงมีส่วนเกินเกินกว่าค่าทางตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่นๆ (ไม่ใช่อยู่อาศัยแบบอื่นๆ)

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

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ นอกจากประกอบเกษตรกรรม และเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม)

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