

อัตราการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

(เพดาน 0.15%)

บุคคลธรรมดา ได้รับการยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท

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

ที่อยู่อาศัย

(เพดาน 0.3%)



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



ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์

(เพดาน 1.2%)

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

สำหรับที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเพิ่มอัตราไม่เกิน 0.3% ทุก 3ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

การดูแลผลกระทบ

ยกเว้น

- > บ้านหลังหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- > ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท เป็นการถาวร
- > ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ(รัฐ/เอกชน)
- > สหประชาชาติ สถานทูต
- > ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรและนิคมอุตสาหกรรม

ลดหย่อน

- > กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงผลิตไฟฟ้า สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสารสาธารณะ เป็นต้น
- > ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
- > ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- > บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ

สามารถผ่อนชำระได้ 3 เดือน เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน หากมียอดภาษี ตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป



ภาษีที่ดิน

และสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ.2563

งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้

กองคลัง เทศบาลตำบลกรอกสมบูรณ์

อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี

โทร. (037)400252-4

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563

- วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ตั้งแต่ 13 มีนาคม 2562
 - วันเริ่มการจัดเก็บภาษีตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป
- เป็นภาษีที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

มาตรา 9 ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ในวันที่ 1 มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น

-บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

-ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

การชำระภาษี

อปท. จะส่งแบบประเมินแจ้งการประเมินภาษี ภายในเดือนกุมภาพันธ์ และต้องชำระค่าภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี

ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี

ฐานภาษี	ผู้เสียภาษี	ผู้จัดเก็บภาษี
มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างราคาประเมินทุนทรัพย์	- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง - เจ้าของห้องชุด - ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)	- เทศบาล - อบต. - เมืองพัทยา - กรุงเทพฯ

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

บ้านหลังอื่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ของบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของบ้าน แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน **ไม่ได้รับการยกเว้น**

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษีใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

มาตรา 97 ใน 3 ปีแรก (ปี 2563 – 2565) กรณีผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปี ก่อนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ มีผล ใช้บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระ ในปีก่อน เหลือจำนวนเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระ โดยสรุปได้ดังนี้

- ปี2563 ภาษี 2562 + 25% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น
- ปี2564 ภาษี 2562 + 50% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น
- ปี2565 ภาษี 2562 + 75% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น

การทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือ จำหน่ายเพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม และกิจการอื่น ตามที่ประกาศกำหนด

การพิจารณาจัดเก็บ : ดูตามสภาพของข้อเท็จจริง

ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่ / ไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื้อที่ที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่อยู่อาศัย ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

- **บ้านหลังหลัก** เจ้าของบ้านและที่ดิน / เจ้าของเฉพาะตัวบ้านที่มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้านหรือเจ้าของคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้าน

- **บ้านหลังอื่นๆ** เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน

- **ที่รกร้างว่างเปล่า / ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ** ที่ที่ดินไว้ว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า ยกเว้น มีกฎหมายห้าม หรือพักการเกษตร เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

- **อื่นๆ** พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม โรงแรม ห้องแถว ตึกแถว บ้านให้เช่า คลังสินค้า สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ลานคอนกรีต ตลาด อุโมงค์รถ ร้านอาหาร ฯลฯ

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

มาตรา 68 ในกรณีผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของค่า ภาษีที่ค้าง

มาตรา 69 ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน ตามมาตรา 61 ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของค่า ภาษีที่ค้าง

มาตรา 70 หากมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่ม อีกร้อยละ 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ

