

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ให้อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ

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

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ นอกจากประกอบเกษตรกรรม และเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม)

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

6.กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามตาราง

สภาพ

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

บทกำหนดโทษ

- ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของผู้บริหารท้องถิ่นต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท
- ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท
- ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อมแซม หรือโอนให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นคำสั่งให้ยึด อยัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตกรณีการประเมินภาษี ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท

6. ผู้ใดแจ้งความอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

7. ในกรณีผู้ทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคล นั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้รับบรรเทาภาระ ดังนี้

ปี 2563จ่ายค่าภาษีที่จ่ายในปี 2562 + 25 % ของส่วนต่าง

ปี 2564 จ่ายค่าภาษีที่จ่ายในปี 2562 + 50 % ของส่วนต่าง

ปี 2565จ่ายค่าภาษีที่จ่ายในปี 2562 + 75 % ของส่วนต่าง

ผู้จ่ายภาษี

- ผู้ซื้อชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46) เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- กรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10

- กรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้ชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนตามมาตรา 68 ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40%(มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1.ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี

2.ที่อยู่รองของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

3.ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

ไม่ได้รับเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก



เอกสารแนะนำ

พระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพ.ศ.2562

(ยกเลิกภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่)

5. 20 20/20/20/20



งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้กรุงเทพมหานคร

องค์การบริหารส่วนตำบลแกใหญ่

อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์

โทรศัพท์ 044 - 040241 โทรสาร 044 - 040241

(อติโนมิตติ)

www.Kaeyai.org

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

เริ่มบังคับใช้ 13 มีนาคม 2562 เริ่มการจัดเก็บภาษี1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้ จัดเก็บ

แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่ต้องการปกครองส่วนท้องถิ่น

จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

อุตสาหกรรมดาวหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น

ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ หอสมุด

ฐานภาษี คัดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจาก

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมาย

ที่ดินโดยกรมธนารักษ์ สิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะราคาประเมินทุนทรัพย์ที่

แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการ

ปรับตามรอบบัญชีการประมาณราคาทุก 4 ปี

อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง หรือกรณีอื่นใด ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้มีการเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(หัก ค่าเสื่อมราคาตามบัญชีของกรมธนารักษ์)

สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการ

คำนวณ

วิธีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่า

ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบ	เกษตรกรรม (ม.40)	ไม่ยกเว้น
เกษตรกรรม (ม.40)	-ยกเว้น50ล้านบาทแรกต่อ เขต อบท. -เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย(ม.41)	มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้าน บาทแรก -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็น เจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ที่ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษีใน 2 ปีแรก(เริ่ม 1 มกราคม

2563)1. กรณีประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

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

การคำนวณอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มากาก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

การคำนวณ อามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มากาก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

การคำนวณ อามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มากาก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)