

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

จะต้องดำเนินการอย่างไร

สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในส่วนที่เกี่ยวข้องประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น

ก่อนการดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้บริหารท้องถิ่น ประกาศกำหนดระยะเวลา สถานที่ที่จะเข้าสำรวจ และผู้ที่ได้รับแต่งตั้ง เป็นพนักงานสำรวจ ที่จะเข้าสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ณ ที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือ สถานที่อื่นตามที่เห็นสมควรภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ผู้ชำระภาษี

ผู้ที่มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปี นั้น

ผู้ชำระภาษี ต้องจ่ายชำระทุกปี (มาตรา 9)

ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท

ภาษีที่ดิน = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย = (มูลค่าที่ดิน × 0.01% + ยกรั้ว 50 ล้านบาท*) × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) × อัตราภาษี (อัตราภาษีพาณิชย์กรรม)

ภาษีส่วนที่เกษตรกรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน) × อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

การภาษีทั้งหมด = { ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่พาณิชย์กรรม + ภาษีส่วนที่เกษตรกรรม }

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (มูลค่า 60 au.)

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 20 au.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 20 au.) → บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (มูลค่า 20 au.)

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (มูลค่า 60 au.)

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (มูลค่า 60 au.)

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (มูลค่า 60 au.)

บ้านเดี่ยว 1 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (มูลค่า 60 au.) → บ้านเดี่ยว 3 ชั้น (มูลค่า 60 au.)

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว, บ้านนุดรคนที่ 1, บ้านนุดรคนที่ 2, บ้านนุดรคนที่ 3

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิดา

บิดา : บ้านเดี่ยว 1 หลัง, ยกรั้ว 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง, ยกรั้ว 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง, ยกรั้ว 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : บ้านเดี่ยว 1 หลัง, ยกรั้ว 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 พลิกที่ดินบ้านนุดรคนที่ 2. บ้านนุดรคนที่ 1 และ 2 ปลูกบ้านในที่ดินนุดรคนที่ 1 ของบิดา

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม

นายเขียวมีที่ดินในเขต อปท. ก และ อปท. ข

เขต อปท. ก : ปลูกพืชไร่ 1 ไร่ (มูลค่า 20 au.) → ปลูกพืชไร่ 2 ไร่ (มูลค่า 20 au.) → ปลูกพืชไร่ 3 ไร่ (มูลค่า 20 au.)

เขต อปท. ข : ปลูกพืชไร่ 1 ไร่ (มูลค่า 20 au.) → ปลูกพืชไร่ 2 ไร่ (มูลค่า 20 au.) → ปลูกพืชไร่ 3 ไร่ (มูลค่า 20 au.)

สรุป : การภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว เท่ากับ 2,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย / พื้นที่อาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า / พื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) × ยกรั้ว 50 ล้านบาท* × อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนทำการค้า) × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

การภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า



สรุปลงพระสำคัญพระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ.2562

องค์การบริหารส่วนตำบลหนองจบก

อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

กองคลัง ฝ่ายพัฒนาและจัดเก็บรายได้

1302 หมู่ที่ 4 ตำบลหนองจบก อำเภอเมือง

จังหวัดนครราชสีมา 30000

โทร.044-756906 โทรสาร 044-756907

www.nongjabok.go.th

สรุปสาระสำคัญของ พรบ.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ.2562 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2563 กฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายสำคัญตามนโยบายของรัฐบาล ที่มุ่งปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทย ให้มีความทันสมัยและเป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีแบบเดิมที่บังคับใช้มาเป็นเวลานาน

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทน** ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

ใครบ้างที่ต้องชำระภาษี

บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน

- ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
- ผู้จัดการทรัพย์สิน กรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการสาบสูญ
- ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
- ผู้แทนนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้จะต้องมีหนังสือมอบอำนาจเป็นหลักฐานมาแสดง
- เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนร่วมกัน

กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกันให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้เสียภาษี

หลักการจัดเก็บภาษี

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด

ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินราคาทุก 4 ปี

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดคือราคาประเมินทุนทรัพย์ของสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์

อัตราภาษีได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี ดังนี้

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2) อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ อัตราภาษี ไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี

ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะภาวะภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีมียุทธศาสตร์ที่ต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่รู้เหตุว่ามีการเปลี่ยนแปลง

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)	อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)
อัตราเพดาน 0.15%	อัตราจัดเก็บ	อัตราเพดาน 1.2%
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	บ้านหลังเล็ก	อัตราที่จัดเก็บ
0 - 75 0.01	เป็นเจ้าของบ้านและ	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
75 - 100 0.03	ที่ดินสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้าน	0 - 50 0.3
100 - 500 0.05	ได้รับยกเว้น 50	50 - 200 0.4
500 - 1,000 0.07	ชั้นบน	200 - 1,000 0.5
1,000 ขึ้นไป 0.1		1,000 - 5,000 0.6
		5,000 ขึ้นไป 0.7
บุคคลธรรมดา	ภาวะภาษี	ภาวะภาษี
ให้ยกเว้น 50% ละ	เป็นเจ้าของสหกรณ์	มูลค่า (ลบ.) ส่วนที่ (ลบ.)
ไม่เกิน 50 50	(งบการเงิน) และ	50 150,000
	มีชื่อในทะเบียนบ้าน	100 350,000
ภาวะภาษี	ไม่เกิน 50 0	500 2,250,000
มูลค่า (ลบ.) ส่วนที่ (ลบ.)	ไม่เกิน 100 20,000	
50 0.01		ที่รกร้างว่างเปล่า
100 10,000		อัตราตามเวลาที่กำหนด
200 60,000		ประเภทที่ 1
		และที่เสียภาษี 0.3% ทุก 3 ปี
		แต่สำหรับที่ดินไม่เกิน 3%

อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37)	0.15 % (2 ปีแรกอัตราสูงสุดคือ 0.10 %)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรกต่อเขต อบท.
2) เป็นที่อยู่อาศัย	0.30% (2 ปีแรกอัตราสูงสุดคือ 0.10 %)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้านยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก
3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรม หรือที่อาศัย	1.20 %	ไม่ยกเว้น
4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	1.20 %	ไม่ยกเว้น

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน 3 ปีแรก ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้รับบรรเทาภาระ ดังนี้

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

สรุปหลักเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

- ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือคอนโด และมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี
- ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านเสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
- ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก