

5. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบ
เกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	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. กรณี ที่ดินสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	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)

อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)

ประเภทที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุด ที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดา
1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37)	0.15% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้าน บาทแรก ต่อ เขต อบท.
2) เป็นที่อยู่อาศัย	0.30% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้ เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียน บ้าน ยกเว้น 10 ล้าน บาทแรก
3) ใช้ประโยชน์อื่นๆนอกจาก เกษตรกรรม	1.20%	ไม่ยกเว้น
4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	1.20%	ไม่ยกเว้น

**** มาตรา 96** เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน **3 ปีแรก**ของ
การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ **ยกเว้นการจัดเก็บ
ภาษี** สำหรับเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น**บุคคลธรรมดา**และใช้
ประโยชน์ในการประกอบ **เกษตรกรรม**

**** มาตรา 97** ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุง
ท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่าง เมื่อเทียบกับ
แบบเดิม จะได้บรรเทาภาระ ดังนี้

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

ผู้จ่ายภาษี

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม
ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา9)
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อย 1 ต่อ

เดือนของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

- ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ
คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาท
แรก ส่วนเกินตามอัตราภาษี
- ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อใน
ทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
- ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อใน
ทะเบียนบ้านแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	พาณิชย์กรรม (อื่นๆ)	ทิ้งร้างว่างเปล่า
อัตราค่า 0.15	อัตราค่า 0.3	อัตราค่า 1.2	เพิ่มอัตราภาษี 0.3%
มูลค่า 0-75 0.01 75-100 0.03 100-500 0.05 500-1,000 0.07 1,000 ขึ้นไป 0.1	มูลค่า 0-50 0.02 50-75 0.03 75-100 0.05 100 ขึ้นไป 0.1	มูลค่า 0-50 0.3 50-200 0.4 200-1,000 0.5 1,000-5,000 0.6 5,000 ขึ้นไป 0.7	ทุก 3 ปี แต่ถ้ารั้งว่างเกิน 3% 20/12/2017
บุคคลธรรมดา โดยกิน อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท	บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน โดยกิน 20 ล้านบาท เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน โดยกิน 10 ล้านบาท		



สาระสำคัญพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ.๒๕๖๒
(ประจำปี 2563)



งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้

กองคลัง

องค์การบริหารส่วนตำบลตะคร้ำเอน

๐๓๔-๕๖๒๖๒๔ ต่อ ๒๐๑



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

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 วันเริ่มบังคับใช้
กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมา**ใช้จัดเก็บ**
แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด
โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาล ส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

1. บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
2. ผู้จัดเก็บนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
3. ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
4. อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
5. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของ
ที่ดินหรือสิ่ง ปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
6. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
7. ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดย
คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวล
กฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภท จะมีราคาประเมิน
กลางที่แตกต่างกันไป ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการ
ปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
8. อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม
ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของ
ฐานภาษี

9. ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือ
ลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้าง
ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่รู้มีการเปลี่ยนแปลง
มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

1. ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
2. สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ใน
การคำนวณ

3. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็น
เกณฑ์ในการคำนวณ
4. กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณ
มูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบ เกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก ต่อ เขต อปท.	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่ อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มี ชื่อในทะเบียนบ้านยกเว้น 50 ล้านบาท แรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็น เจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน) มีชื่อ อยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่ง เดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์ อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก

(เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณี **ประกอบเกษตรกรรม** ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(1))
50 ล้านแรก 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)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วน
ที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา **เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน**

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

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วน
ที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (**ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน**) ของบุคคลธรรมดา **เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน**

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(3))
10 ล้านแรก ยกเว้น (ม.41)	
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 เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำ
ส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี **ใช้ประโยชน์อื่นๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ**

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	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)

