

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ นอกจากประกอบเกษตรกรรม และเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม โรงแรม)

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 ล้านขึ้นไป	0.70 % (ล้านละ 7,000)

6. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

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 ล้านขึ้นไป	0.70 % (ล้านละ 7,000)

*** ที่รกร้างว่างเปล่า เก็บภาษีเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (อัตราค่าชุด)		บ้านพักอาศัย (อัตราค่าชุด)		อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)	
อัตราที่ดิน 0.15%		อัตราที่ดิน 0.3%		อัตราที่ดิน 1.2%	
อัตราที่ดิน		อัตราที่ดิน		อัตราที่ดิน	
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0-75	0.01	0-50	0.02	0-50	0.3
75-100	0.03	50-75	0.03	50-200	0.4
100-500	0.05	75-100	0.05	200-1,000	0.5
500-1,000	0.07	100 ขึ้นไป	0.1	1,000-5,000	0.6
1,000 ขึ้นไป	0.1			5,000 ขึ้นไป	0.7
บุคคลธรรมดา ได้รับการยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ.		บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		การภาษี มูลค่า (ลบ.)	
		บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		ค่าภาษี (ลบ.)	
		บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		50	
		บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		100	
		บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		200	
การภาษี บุคคลธรรมดา		บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		ค่าภาษี (ลบ.)	
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		50	
50	0.0	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		100	
100	10,000	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		200	
200	60,000	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)			

- มาตรา 97 ใน 3 ปีแรก (ปี 2563 - 2565) กรณีผู้เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. นี้มีผลบังคับใช้ ให้ผู้เสียภาษีชำระตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อน เหลือจำนวนเท่าใดให้ผู้เสียภาษีชำระ ดังนี้
 - ปีที่ 1 จ่ายแบบเดิม + 25% ของส่วนต่าง
 - ปีที่ 2 จ่ายแบบเดิม + 50% ของส่วนต่าง
 - ปีที่ 3 จ่ายแบบเดิม + 75% ของส่วนต่าง

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- มาตรา 68 ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของค่าภาษีที่ค้าง
- มาตรา 69 ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนตาม มาตรา 61 ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของค่าภาษีที่ค้าง
- มาตรา 70 หากมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีก ร้อยละ 1 ต่อเดือน ของค่าภาษีที่ค้างชำระ

บทกำหนดโทษ

- ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่สำรวจ ประเมิน จัดเก็บภาษี : จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 83)
- ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกชำระ ขอเอกสาร หรือแจ้งเตือนค้างชำระ : ปรับไม่เกิน 2,000 บาท (มาตรา 84)
- ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง : ปรับไม่เกิน 10,000 บาท (มาตรา 85)
- ผู้ใดขัดขวางการยึดอายัด : จำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 86)
- ผู้ใดแจ้งข้อความเท็จหรือแสดงหลักฐานเท็จเพื่อหลีกเลี่ยงภาษี : จำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 88)
- ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล กรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลที่รับผิดชอบสั่งการ หรือละเว้นจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ด้วย (มาตรา 89)
- เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระค่าปรับตามความผิดภายใน 30 วัน ถือว่าคดีเลิกกัน ถ้าไม่ชำระหรือชำระนอกระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป (มาตรา 90)

เงินรายได้จากภาษีมีค่า ช่วยพัฒนาท้องถิ่น



สรุปสาระสำคัญพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562



โดย : งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้
กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลคลองไหม
อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
โทร. : 034-980131-3 ต่อ 102, 089-9185053
โทรสาร. : 034-980131-3 ต่อ 105
facebook : KlongmaiSampran
website : www.klongmai-sampran.go.th



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

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ตั้งแต่ 13 มีนาคม 2562

วันเริ่มการจัดเก็บภาษี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

เป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่** ที่องค์การบริหารส่วนตำบลคลองใหม่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีทั้งหมดจะนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ให้แก่รัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ อยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปีใด ให้เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น
- การชำระภาษี ในแต่ละปี อบต.จะส่งแบบประเมินแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ **ผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องชำระเงินตามแบบแจ้งประเมินภายในเดือนเมษายนของทุกปี**
- ช่องทางการชำระภาษี 1. ณ สถานที่ทำการ อบต. 2. ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เช่น ธนาณัติ ตัวแลกเงินฯ เช็ค 3. ผ่านธนาคารหรือ โดยวิธีการอื่นใด 4. สถานที่ อบต. กำหนด
- ถ้าที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง **ผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์การบริหารส่วนตำบลคลองใหม่ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ความมีการเปลี่ยนแปลง**

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ที่ดิน** = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง** = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด** = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี โดยกรมธนารักษ์
- อัตราภาษี** ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่มตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ 1.เกษตรกรรม 2.ที่อยู่อาศัย 3.ใช้ประโยชน์อื่นๆ (พาณิชย์กรรมฯ) และ 4.ที่รกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก ต่อเขตอปท.	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้านจึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ที่รกร้างว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

- มาตรา 96** เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษีใน 3 ปีแรก (ปี 2563 - 2565) ของการจัดเก็บภาษีตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก (ปี 2563 - 2564) (ตามมาตรา 94)

1. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

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

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



2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี ม.94 (2)
50 ล้านบาทแรก ได้รับยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10 % (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี ม.94 (3)
10 ล้านบาทแรก ได้รับยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่เกิน 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.02 % (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10 % (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยอื่น (บ้านหลังอื่น) (เป็นเจ้าของที่ดิน/เป็นเจ้าของบ้าน) แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

สรุปหลักเกณฑ์สำหรับบุคคลธรรมดาที่มีบ้านเพื่ออยู่อาศัย

1) หลักหลัก

- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้เป็นที่อยู่อาศัย พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี
- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างใช้เป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลธรรมดา มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี 10 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี

2) หลักอื่น

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลธรรมดา เป็นเจ้าของที่ดิน หรือเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน ไม่ได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก