

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๗๓๗๖



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒๓ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง การประชุมชี้แจงเพื่อเตรียมการรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการประชุมทางไกลผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Web Conference)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. กำหนดการประชุมฯ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๑ ชุด
ตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ และกำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ นั้น

เพื่อให้ข้าราชการที่ปฏิบัติงานในสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดและสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอ มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสามารถนำข้อมูลที่ได้รับไปเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ประชาชนในท้องถิ่นให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจึงได้จัดประชุมชี้แจงเพื่อเตรียมการรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการประชุมทางไกลผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Web Conference) จึงขอให้จังหวัดแจ้งข้าราชการที่ปฏิบัติงานในสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดและสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอเข้าร่วมประชุมในวันศุกร์ที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๖๒ เวลา ๑๐.๐๐ น.- ๑๒.๐๐ น. ณ สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสันติธร ยิ้มละมัย)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

กลุ่มงานนโยบายและโครงสร้างรายได้

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕

โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๘๘

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสภาพร

โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๖

กำหนดการประชุมชี้แจง
เพื่อเตรียมการรองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
โดยการประชุมทางไกลผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ต (Web Conference)
วันศุกร์ที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๖๒ เวลา ๑๐.๐๐ – ๑๒.๐๐ น.

เวลา ๑๐.๐๐ – ๑๐.๓๐ น.

ผู้อำนวยการสำนักบริหารการคลังท้องถิ่นชี้แจงแนวทางเตรียมการ
รองรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสรุปสาระสำคัญของ
กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เวลา ๑๐.๓๐ -๑๒.๐๐ น.

กลุ่มนโยบายการคลังและพัฒนารายได้บรรยายให้ความรู้เกี่ยวกับ
กระบวนการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และชี้แจง
แนวทางการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนในท้องถิ่นมีความรู้
ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สถานที่จัดประชุม

ส่วนกลาง : ห้องประชุม ๕๕๐๑ อาคาร ๕ ชั้น ๕ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

ส่วนภูมิภาค : สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

.....



สามารถดาวน์โหลดเอกสารประกอบการบรรยาย
ได้จากคิวอาร์โค้ดนี้



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น www.dla.go.th

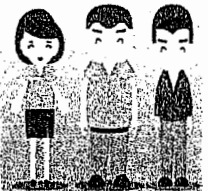
สรุปกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562




ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 12 มีนาคม 2562

เริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562

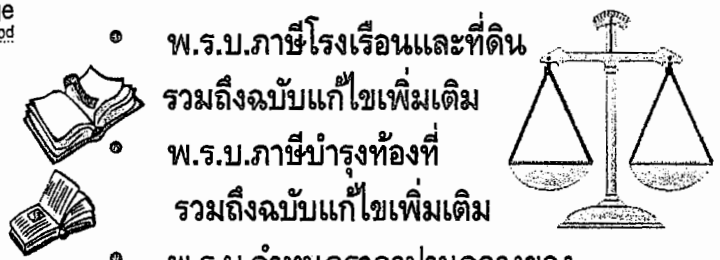
เริ่มการจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563





กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น www.dla.go.th

กฎหมายอื่นๆ ที่ถูกยกเลิกโดยกฎหมายนี้

- ๑. พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
- ๒. พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
- ๓. พ.ร.บ.กำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่

(มาตรา 3)

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น www.dla.go.th

Change For Good

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้
เป็นฐานภาษี กำหนดมูลค่า
อย่างไร ?

.....

ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด
ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามข้อมูลของกรมธนารักษ์
(มาตรา 35 และ 36)

บททั่วไป (ม.5-14)

“ที่ดิน” : พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” : โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัย
หรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้า ประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และให้
หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหา
ผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” : ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด
แล้ว

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” : เทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา และ อปท.อื่นตามที่มี
กฎหมายจัดตั้งแต่ไม่รวมถึง อบจ.

“ปี” : ปีปฏิทิน

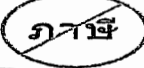
บททั่วไป (ม.5-14)

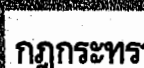
1. อปท. มีอำนาจจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นรายได้ของ อปท.
2. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปี
3. การเสียภาษีตามกฎหมายนี้ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น
4. ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมินภาษี และพนักงานเก็บภาษี เพื่อปฏิบัติการตามกฎหมาย
5. เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือการจัดทะเบียนเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้ สนง.ที่ดินแจ้งการโอนหรือการเช่าต่อ อปท. ที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่เป็นรายเดือนภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป

ภาษี

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ม.8)

1. ทรัพย์สินของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะที่ได้ใช้หาผลประโยชน์
2. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการ UN ทบวงการชำนัญพิเศษของ UN หรือองค์การระหว่างประเทศซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันต้องยกเว้นภาษี
3. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ
4. ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย
5. ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เพื่อประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช บาทหลวง หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า เฉพาะที่ได้ใช้หาผลประโยชน์
6. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือ฼าปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน

	ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ม.8)
7. ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่ รพว.กค. ประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ 8. ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ ตาม หลักเกณฑ์/เงื่อนไขที่ รพว.กค. ประกาศกำหนด 9. ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด 10. ที่ดินสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน 11. ที่ดินสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย 12. ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง	
ผู้เป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในวันที่ 1 มกราคมของปี เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี การเสียภาษีไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น (ม.9)	

	กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษี (มาตรา 8 (12))
1. ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์และทรัพย์สินของบุคคลซึ่งได้รับเงินปี พระบรมวงศานุวงศ์ตั้งแต่ชั้นพระองค์เจ้าขึ้นไป ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ 2. ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์ 3. ทรัพย์สินที่เป็นที่ดินว่างเปล่าในสนามบินรอบบริเวณทางวิ่ง ทางขับ หรือลานจอดอากาศยานที่กันไว้เพื่อความปลอดภัย	

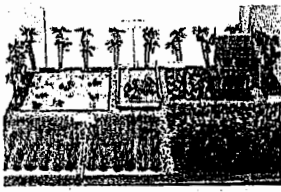
กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี (ต่อ)

4. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทางรถไฟหรือทางรถไฟไฟฟ้า
ซึ่งใช้ในกิจการของการรถไฟหรือการรถไฟไฟฟ้าโดยตรง
5. ทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้
ประโยชน์ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติ
6. ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์ตามที่ รมว.กค. กำหนด
เฉพาะส่วนที่ใช้เป็นแหล่งศึกษาเรียนรู้
7. สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นบ่อน้ำบาดน้ำเสีย

กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี (ต่อ)

8. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ
9. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน รั้ว
10. ที่ดินที่มีกฎหมายห้ามมิให้ทำประโยชน์
11. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของ
ต่างประเทศ

 พีดานภาษี (ม.37)	
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	อัตราตาม ม.37 (ร้อยละ)
เกษตรกรรม	0.15
ที่อยู่อาศัย	0.3
อื่นๆ นอกจากเกษตรกรรมและ ที่อยู่อาศัย	1.2
ที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์	1.2

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)		
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
	ไม่เกิน 75	0.01
	เกิน 75-100	0.03
	เกิน 100-500	0.05
	เกิน 500-1,000	0.07
	เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10
บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ. (ม.40)		

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)		
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ) 	ไม่เกิน 75	0.01
	เกิน 75-100	0.03
	เกิน 100-500	0.05
	เกิน 500-1,000	0.07
	เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10
ปี 2558 มีที่ดินเกษตรกรรม มูลค่าเกิน 50 ลบ. จำนวน 3,500 แปลง		

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)		
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลัก (กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียน บ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น) 	ไม่เกิน 25	0.03
	เกิน 25-50	0.05
	เกิน 50 ขึ้นไป	0.1
บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้นไม่เกิน 50 ลบ. (ม.41)		

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)		
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลัก	ไม่เกิน 40	0.02
(กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียน บ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น)	เกิน 40-65	0.03
	เกิน 65-90	0.05
	เกิน 90 ขึ้นไป	0.10
		
บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของได้รับยกเว้นไม่เกิน 10 ลบ. (ม.41)		

15

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)		
ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ	ไม่เกิน 50	0.02
	เกิน 50-75	0.03
	เกิน 75-100	0.05
	เกิน 100 ขึ้นไป	0.10
ปี 2558 มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย มูลค่าเกิน 50 ลบ. 12,000 แปลง		

อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (2 ปี ตามบทเฉพาะกาล ม.94)

ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
1. อื่นๆ	0-50	0.3
2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือ ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ (เสียเพิ่ม 0.3 % ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 3 % (มาตรา 43))	เกิน 50-200	0.4
	เกิน 200-1,000	0.5
	เกิน 1,000-5,000	0.6
	5,000 ขึ้นไป	0.7



ปี 2555 มีที่ดินฯ เชิงพาณิชย์ มูลค่าเกิน 1 ลบ. 2,162,500 แปลง

อปท. อาจตราข้อบัญญัติจัดเก็บภาษีสูงกว่า พรฎ. ได้โดยความเห็นชอบของ กกก.ภาษี
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราเพดาน 0.15%

อัตราที่จัดเก็บ

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

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี

(บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000



บ้านพักอาศัย



อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น

	(บ้านหลังหลัก)	(บ้านหลังหลัก)	(บ้านหลังอื่น)
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	0.02	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

การภาษี

มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่นๆ

	(ยกเว้น 50 ลบ.)	
50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

การภาษี

มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	150,000
100	350,000
200	2,350,000
1,000	4,750,000



ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

เก็บอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

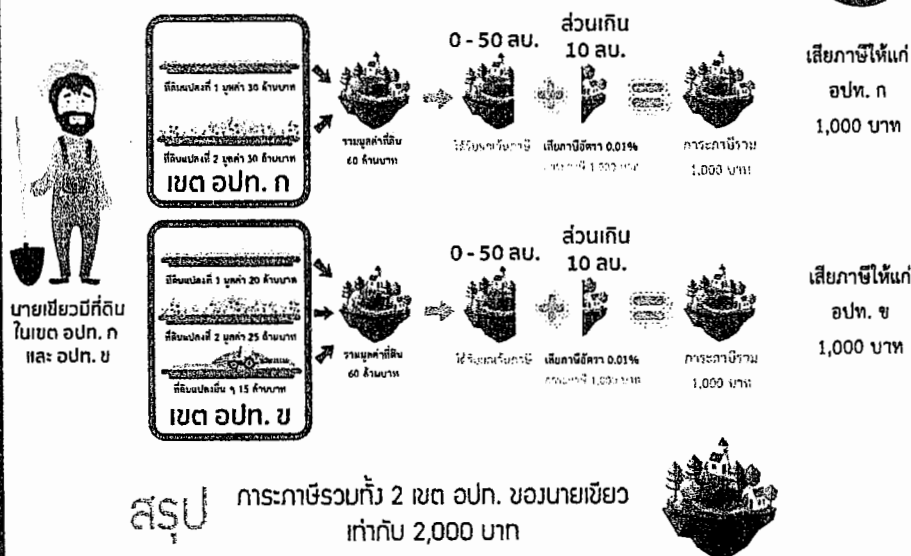


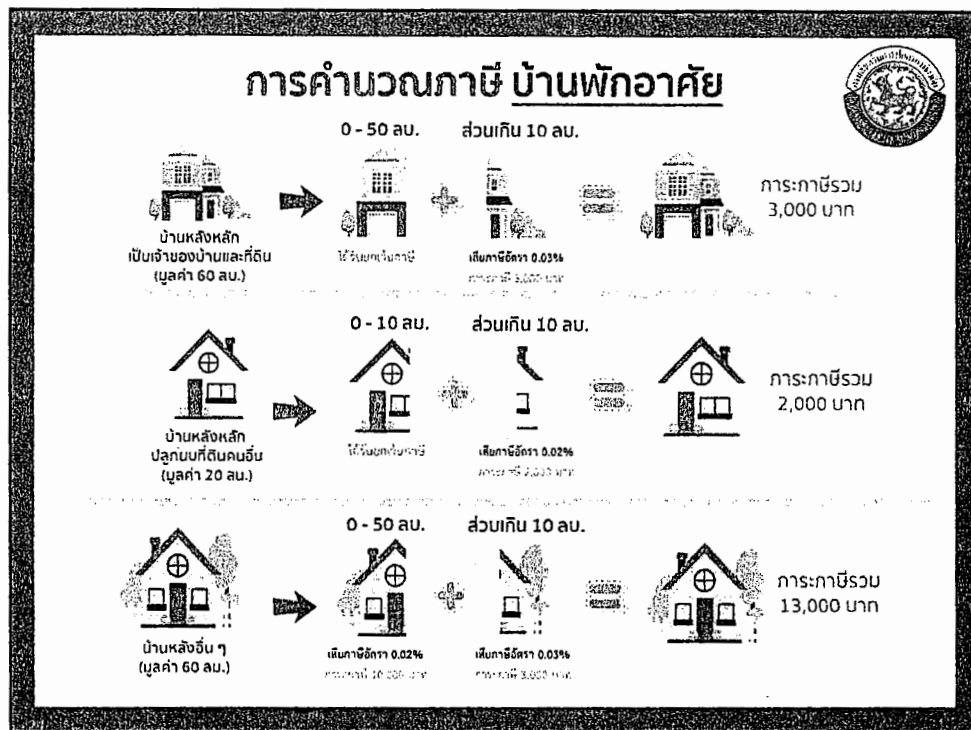
วิธีการคำนวณสิ่งปลูกสร้าง (ม. 38, ม.42)

- นำมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฐานภาษี) ที่คำนวณได้ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันหลายประเภท ให้จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รมว.กค. และ รมว.มท. ร่วมกันประกาศกำหนด

(วัดการใช้ประโยชน์ให้ชัดเจนก่อน, กรณีใช้ประโยชน์ร่วมกันในอาคารให้ดูสัดส่วน, กรณีใช้ประโยชน์นอกอาคารให้ดูตามความจริง)

การคำนวณภาษี เกษตรกรรม





การคำนวณภาษี หองชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด ~ ยกเว้น 50 ล้านบาท] ✕ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด ✕ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน ✕ มูลค่าอาคารทั้งหมด] ✕ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีห้องชุด 2 หองที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าห้องชุด ~ ยกเว้น 50 ล้านบาท]

✕

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าห้องชุด ✕ อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ :

1. หองชุดที่ใช้คำนวณมีโฉนดโอนทะเบียนบ้านแล้วใช้ยกเว้น 50 ล้านบาท
2. หองชุดที่เหลือไม่มีโฉนดโอนทะเบียนบ้านเสียภาษีบ้านหลังอื่น

การะภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

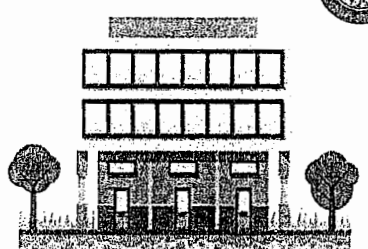


การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกับ

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

สัดส่วนทำการค้า = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร ส่วนที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง $\times$ (มูลค่าที่ดินทั้งหมด $\times$ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) $\times$ ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า : อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

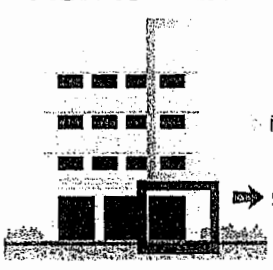
[มูลค่าอาคาร ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง $\times$ (มูลค่าที่ดินทั้งหมด $\times$ สัดส่วนทำการค้า)] $\times$ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ : 1. กรณีใช้ที่ดินหลายแปลง ให้คำนวณในกรณีที่ดินแปลงเดียว
2. อาคารพาณิชย์ 2 ห้อง ให้ใช้ค่าที่ดิน 1 แปลง

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า



สัดส่วนที่อยู่อาศัย = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

สัดส่วนทำการค้า = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย $\times$ (มูลค่าที่ดิน $\times$ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) $\times$ ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

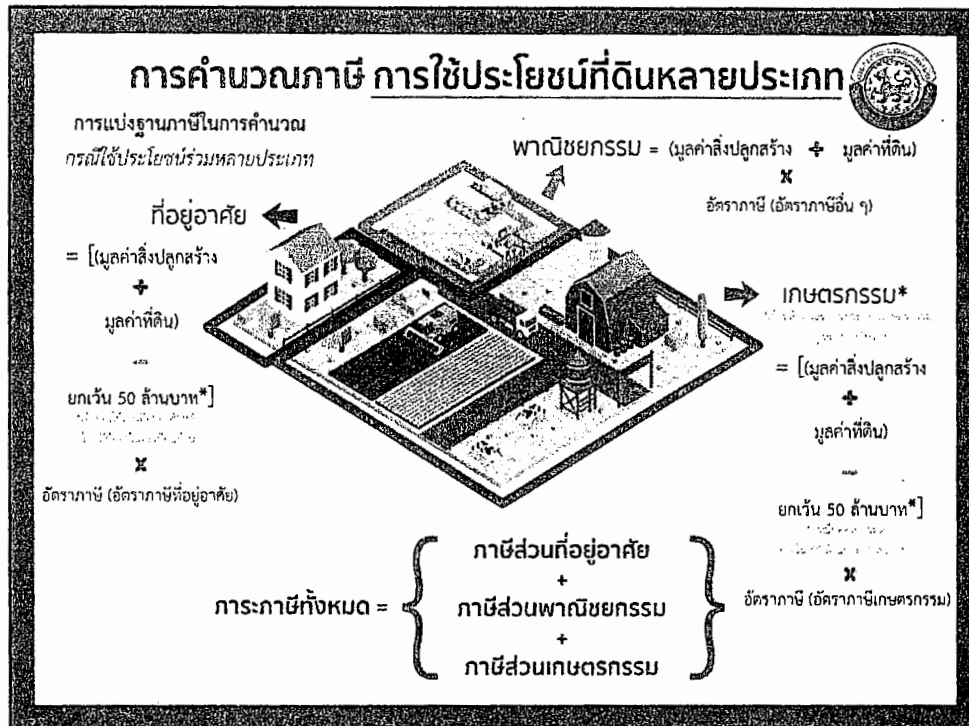
* กรณีใช้ที่ดินหลายแปลง ให้คำนวณในกรณีที่ดินแปลงเดียว

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า $\times$ (มูลค่าที่ดิน $\times$ สัดส่วนทำการค้า)] $\times$ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า



ตัวอย่างการคำนวณภาษี

- ที่ดินแปลง A ขนาด 50 ตร.ว. ราคาประเมิน 74,000 บาท/ตร.ว. = 3,700,000 บาท
- อาคารประเภทตึกขนาด 3 ชั้น อายุการก่อสร้าง 10 ปี ปลูกสร้างบนที่ดินแปลง A ขนาดพื้นที่อาคารรวม 90 ตร.ม. ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการร้านค้า ชั้นที่ 2 และ 3 เจ้าของใช้อยู่อาศัย มีชื่อในทะเบียนบ้าน) ราคาประเมิน 45,000 บาท/ตร.ม. = 4,050,000 บาท หักค่าเสื่อม 10% คงเหลือราคาประเมินจริง = 3,645,000 บาท (รวมราคาทั้งหมด = 7,345,000 บาท)

- ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน $30 \times 100/90 = 33\%$
คำนวณราคาประเมินตามสัดส่วน = $7,345,000 \times 33/100 = 2,423,850$ บาท
คำนวณภาษี (อื่นๆ) = $2,423,850 \times 0.3/100 = 7,271.55$ บาท

- ชั้น 2,3 ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน $60 \times 100/90 = 67\%$
คำนวณราคาประเมินตามสัดส่วน = $7,345,000 \times 67/100 = 4,921,150$ บาท
คำนวณภาษี (อยู่อาศัย) = มูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษี

การบรรเทาภาระภาษี (บทเฉพาะกาล ม.96,97)



ยกเว้นภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจกรรมใน 3 ปีแรก

บรรเทาภาระภาษีให้ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีเพิ่มขึ้นใน 3 ปีแรก โดยให้ชำระภาษีตามจำนวนที่ต้องเสีย หรือพึงชำระในปีก่อน (ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีโรงเรือนและที่ดิน) รวมกับจำนวนภาษีที่เหลือ

ปีที่	ภาษีที่ต้องเสีย
1	ภาษีเก่า + ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
2	ภาษีเก่า + ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่เหลือ
3	ภาษีเก่า + ร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่เหลือ



การสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง (ม.26-34)

1. อปท. อาจจัดให้มีการสำรวจที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างเพื่อให้ทราบข้อมูลในเขต
2. ให้ผู้บริหารท้องถิ่นประกาศกำหนดระยะเวลาการสำรวจ แต่งตั้งพนักงานสำรวจ โดยปิดประกาศให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน
3. พนักงานสำรวจมีหน้าที่และอำนาจสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดการใช้ประโยชน์ของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น
4. พนักงานสำรวจมีอำนาจเข้าไปในที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง เรียกเอกสาร/หลักฐานอื่น และอาจขอให้ผู้เสียภาษีชี้เขตที่ดินหรือให้รายละเอียดอื่นที่จำเป็น
5. ให้ อปท. จัดทำบัญชีรายการที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และปิดประกาศไม่น้อยกว่า 30 วัน พร้อมทั้งจัดส่งข้อมูลให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายตามประกาศทราบด้วย
6. ถ้าผู้เสียภาษีเห็นว่าข้อมูลการสำรวจไม่ถูกต้องให้ยื่นคำร้องขอแก้ไขต่อผู้บริหารท้องถิ่น โดยต้องแจ้งผลภายใน 30 วันนับแต่ได้รับคำร้อง
7. กรณีการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนไป ทำให้เสียภาษีสูงขึ้นหรือลดลง ให้ผู้เสียภาษีแจ้ง อปท. ภายใน 60 วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงหรือวันที่รู้เหตุดังกล่าว

การประเมินภาษี การชำระภาษี การคืนภาษี (ม.44-54)

1. ให้ อปท. แจกการประเมินภาษีโดยส่งแบบให้ผู้เสียภาษีภายในเดือน ก.พ.
2. ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภายในเดือน เม.ย.
3. ผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระภาษีเป็นงวดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
4. หากพบว่าประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน อปท. มีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องได้ภายใน 3 ปี
5. ผู้ใดเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียหรือเสียเกินจำนวนที่ต้องเสียมีสิทธิยื่นคำร้องขอคืนเงินภายใน 3 ปี หากตรวจสอบพบว่าประเมินภาษีผิดพลาด ให้คืนเงินแก่ผู้ร้องและเสียดอกเบี้ยแก่ผู้ร้องในอัตราร้อยละ 1/เดือน นับแต่วันยื่นคำร้องขอรับคืนเงิน



การลด ยกเว้นภาษี (ม.55-57)

1. พ.ร.ฎ. ลดภาษีบางประเภทเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ หรือสภาพแห่งท้องถิ่นได้ไม่เกินร้อยละ 90
2. กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายด้วยเหตุอันพ้นวิสัย หรือถูกทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุต้องซ่อมแซมในส่วนสำคัญ ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของ กกก.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดมีอำนาจลดหรือยกเว้นภาษีได้



ภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม (ม.58-72)

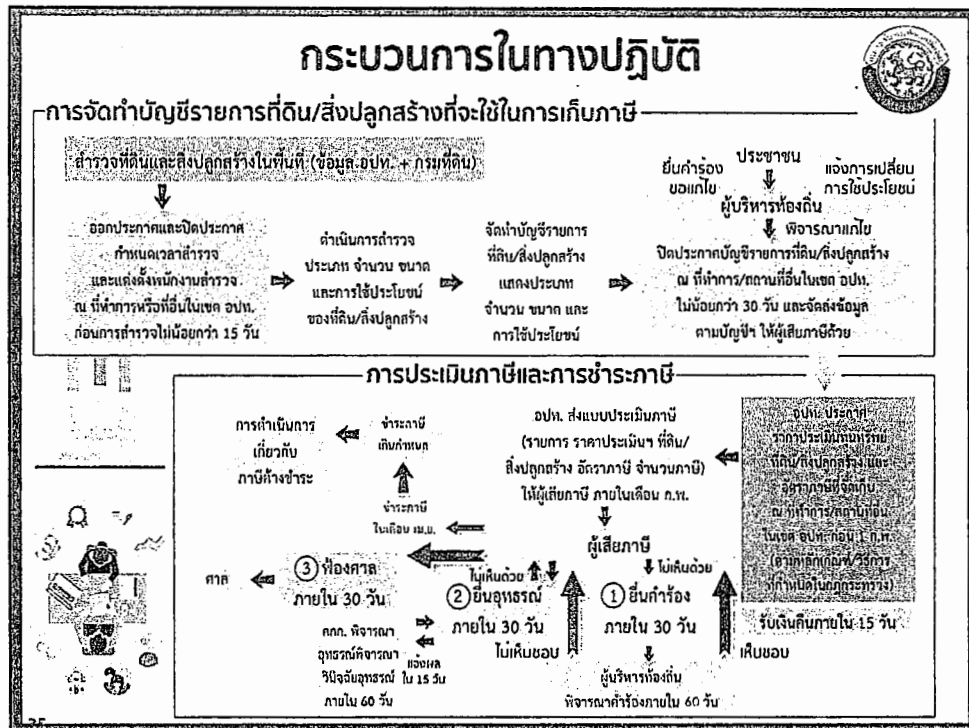
1. ภาษีที่มีได้ชำระภายในเวลาที่กำหนด ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ
2. ให้ อปท. แจ้งเตือนผู้มีภาษีค้างชำระมาชำระภาษีภายในเดือน พ.ค.
3. ภายในเดือน มิ.ย. ให้ อปท. แจ้งรายการภาษีค้างชำระให้ สท.ที่ดินซึ่งที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างทราบเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการห้ามจดทะเบียนสิทธินิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
4. เมื่อพ้น 90 วันนับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของ ผวจ. มีอำนาจออกคำสั่งยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี 5. ไม่ชำระภาษีภายในกำหนด
 - 5.1 เสียเบี้ยปรับ 40 % ของภาษีค้างชำระ เว้นแต่จะได้ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือนให้เสียเบี้ยปรับ 10 % หรือหากชำระภายในเวลากำหนดตามหนังสือแจ้งเตือนให้เสียเบี้ยปรับ 20 %
 - 5.2 เสียเงินเพิ่ม 1 % ต่อเดือนของภาษีค้างชำระ (ไม่นำเบี้ยปรับมาคำนวณรวม)



การคัดค้านและอุทธรณ์การประเมินภาษี (ม.73-82)

1. ให้ผู้เสียภาษียื่นคำร้องคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นทบทวนการประเมินหรือเรียกเก็บภาษี (กรณีชำระภาษีเพิ่มเติม) ภายใน 30 วัน
2. ให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน หากไม่เสร็จให้ถือว่าเห็นชอบกับคำร้อง กรณีผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบด้วยกับคำร้อง ผู้เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์ต่อ กก.พิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายใน 7 วัน
3. ให้ กก.พิจารณาอุทธรณ์พิจารณาอุทธรณ์ภายใน 60 วัน ขยายได้อีก 30 วัน หากผู้อุทธรณ์ไม่พอใจผลการพิจารณาอุทธรณ์ให้มีสิทธิฟ้องคดีภายใน 30 วัน
4. การคัดค้านและอุทธรณ์ไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการชำระภาษี





 กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น www.dla.go.th

สรุปกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 12 มีนาคม 2562
เริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562
เริ่มการจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

