

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

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันที่เริ่มการจัดเก็บภาษี

1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีประเภทใหม่ ที่นำมาใช้จัดเก็บแทน ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งตรงกับโครงสร้างหนี้สิน จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดจะเป็นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีที่ดินเสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดตั้งแต่หนึ่งถึงสามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด

• ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณได้จากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินราคาตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ได้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

• ภาษีที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการจะซื้อหรือถือครอง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่รู้หรือควรรู้ว่าการเปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

• สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

• กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช่ราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณ มูลค่าให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เงื่อนไขเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม(ม.40) - ยากว้น 50 ไร่หรือมากกว่าของต.อ.บ.	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยากว้น 50 ไร่หรือมากกว่า เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยากว้น 10 ไร่หรือมากกว่า (1 คน มีชื่อได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ ยากว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ที่ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ประเภท

(เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณี **ประกอบเกษตรกรรม** ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(1))
50 ล้านบาทแรก ยากว้น	-
ส่วนที่เกินเกิน 75 ล้าน	0.01 % (คำนวณ 100)
ส่วนที่เกิน 75 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน	0.03 % (คำนวณ 300)
ส่วนที่เกิน 100 ล้าน แต่ไม่เกิน 500 ล้าน	0.05 % (คำนวณ 500)
ส่วนที่เกิน 500 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 บาท	0.07 % (คำนวณ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.10 % (คำนวณ 1,000)

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

2. กรณี **ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง** ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยอยู่ในทะเบียนบ้าน

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(2))
50 ล้านบาทแรก ยากว้น (ม.41)	-
ส่วนที่เกินเกิน 25 ล้าน	0.03 % (คำนวณ 300)
ส่วนที่เกิน 25 ล้าน แต่ไม่เกิน 50 ล้าน	0.05 % (คำนวณ 500)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท	0.10 % (คำนวณ 1,000)

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

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

มูลค่าทรัพย์สิน(ล้านบาท)	อัตราภาษี(ม.94(3))
10 ล้านบาทแรก ยากว้น (ม.41)	-
ส่วนที่เกินไม่เกิน 40 ล้าน	0.02 % (คำนวณ 200)
ส่วนที่เกิน 40 ล้าน แต่ไม่เกิน 65 ล้าน	0.03 % (คำนวณ 300)
ส่วนที่เกิน 65 ล้าน แต่ไม่เกิน 90 ล้าน	0.05 % (คำนวณ 500)
ส่วนที่เกิน 90 ล้านบาท	0.10 % (คำนวณ 1,000)

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

4. กรณี **ใช้ประโยชน์อื่น ๆ หรืออยู่อาศัยแบบอื่น ๆ**

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

5. กรณี **ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากรูปแบบเกษตรกรรม และชื่อไม่ได้อยู่อาศัย**

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

6. กรณี **ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ใช้ประโยชน์**

ตามตารางอัตราภาษี

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