



สรุปกฎหมาย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

(อ้างอิง: ราชกิจจานุเบกษา 12 มีนาคม 2562)

นำเสนอโดย



Facebook | Twitter | Website

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย

13 มีนาคม 2562

วันเริ่มการจัดเก็บภาษี

1 มกราคม 2563

(มาตรา 2)

กฎหมายอื่น ๆ ที่ถูกลบเลิกโดยกฎหมายนี้

- พ.ร.บ. ภาษีโรงเรียนและที่ดิน
รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
- พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่
รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
- พ.ร.บ. กำหนดราคาปานกลางของที่ดิน
สำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่

(มาตรา 3)

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งใช้เป็นฐานภาษี กำหนดมูลค่าอย่างไร ?

ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด
ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามข้อมูลของกรมธนารักษ์

(มาตรา 35 และ 36)

เป็นการถ่ายทอดให้ใคร ?

ไม่ได้เป็นการถ่ายเข้าส่วนกลาง เช่น
กรมสรรพากร หรือ กระทรวงการคลัง

แต่จะถ่ายให้ **องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น** ได้แก่
เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)
กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา
แต่ไม่รวมองค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.)

(มาตรา 5 และ 49)

อัตรากำไร ในช่วง 2 ปีแรก

(เริ่มนับวันแรกคือ 1 มกราคม 2563)

กรณีใช้ประกอบเกษตรกรรม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจากส่วนที่ได้รับยกเว้นภาษี * (ล้านบาท)	อัตรากำไร ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 1)
ส่วนที่ไม่เกิน 75	0.01% (ล้านละ 100)
ส่วนที่เกิน 75 แต่ไม่เกิน 100	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 100 แต่ไม่เกิน 500	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 500 แต่ไม่เกิน 1,000	0.07% (ล้านละ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000	0.10% (ล้านละ 1,000)

* กรณีเจ้าของบุคคลธรรมดา ให้เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก (มาตรา 40) มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เหลือมาคำนวณตามตารางนี้ (มาตรา 95) เช่น ที่ดินทำนา 125 ล้านบาท หัก 50 ล้านบาทแรก เหลือสุทธิ 75 ล้านบาท จึงจะเสียภาษี $75 \times 100 = 7,500$ บาท

อัตรากาฬใในช่วง 2 ปีแรก

กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ของบุคคลธรรมดา
ใช้อู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจากส่วนที่ ได้รับยกเว้นภาวร * (ล้านบาท)	อัตรากาฬ ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 2)
ส่วนที่ไม่เกิน 25	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 25 แต่ไม่เกิน 50	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 50	0.10% (ล้านละ 1,000)

* ใให้อามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก (มาตรา 41) มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เหลือมาคำนวณตามตารางนี้ (มาตรา 95) เช่น บ้านพร้อมที่ดิน 75 ล้านบาท หัก 50 ล้านบาทแรก แลเหลือสุทธิ 25 ล้านบาท จึงจะเสียกาฬ 25 x 300 = 7,500 บาท แต่ถ้าบ้านพร้อมที่ดิน 50 ล้านบาทพอดี ก็จะไม่เสียกาฬเลย (50 - 50 = 0)

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้รับยกเว้นภาษีภาวร คืออะไรบ้าง ?

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
(1) ใช้ประกอบ เกษตรกรรม (มาตรา 40)	ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก/เขต องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (ถ้ามี อยู่ในหลายเขต ก็ได้ยกเว้นหลายรอบ)	ไม่ยกเว้น
(2) ใช้อาศัย (มาตรา 41)	<ul style="list-style-type: none"> • เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก • เป็นเจ้าของแค่สิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน แต่มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คนมีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่) 	ไม่ยกเว้น
(3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
(4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตรากาษี ในช่วง 2 ปีแรก

กรณีใช้อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ
เช่น บ้านหลังที่ 2

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาษี ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 4)
ส่วนที่ไม่เกิน 50	0.02% (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 50 แต่ไม่เกิน 75	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 75 แต่ไม่เกิน 100	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 100	0.10% (ล้านละ 1,000)

อัตรากำไร ในช่วง 2 ปีแรก

กรณีใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก
เกษตรกรรมหรืออยู่อาศัย

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากำไร ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 5)
ส่วนที่ไม่เกิน 50	0.30% (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 แต่ไม่เกิน 200	0.40% (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.50% (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.60% (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000	0.70% (ล้านละ 7,000)

อัตราภาษี ในช่วง 2 ปีแรก

กรณีทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้
ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 6)
ส่วนที่ไม่เกิน 50	0.30% (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 แต่ไม่เกิน 200	0.40% (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.50% (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.60% (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000	0.70% (ล้านละ 7,000)

อัตรากาเป้ในช่วงเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)

ประเภทที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุด ที่กำหนดได้ ในอนาคต	ช้อยกเว้นถาวร กรณีเจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดา
(1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์บก/สัตว์น้ำ และอื่น ๆ ตามที่ภาครัฐจะกำหนดเพิ่ม	0.15% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก/เขตองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น คนละเขต อบต.
(2) ใช้อาศัย	0.30% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10%)	<ul style="list-style-type: none"> หากใช้อาศัยและมีชื่อ ในทะเบียนบ้าน จะยกเว้น มูลค่า 50 ล้านบาทแรก หากเป็นเจ้าของ สิ่งปลูกสร้างแต่ไม่ได้เป็น เจ้าของที่ดิน จะยกเว้น มูลค่า 10 ล้านบาทแรก
(3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจาก เกษตรกรรมหรืออาศัย	1.20% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.70%)	ไม่มี
(4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า		ไม่มี
มาตราอ้างอิง	37	40 และ 41

ข้อยกเว้นเพิ่มเติมช่วง 3 ปีแรก

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตร
ของบุคคลธรรมดา ยังไม่ต้องเสียภาษีใด ๆ
ตามกฎหมายนี้ (มาตรา 96)

2. ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่
และต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจากเดิมเนื่องจากกฎหมายนี้
ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาการะดังนี้

- 1) ปีที่ 1: จ่ายแบบเดิม + 25% ของส่วนต่าง
 - 2) ปีที่ 2: จ่ายแบบเดิม + 50% ของส่วนต่าง
 - 3) ปีที่ 3: จ่ายแบบเดิม + 75% ของส่วนต่าง
- (มาตรา 97)

ใครเป็นผู้จ่ายภาษี และจ่ายเมื่อไร ?

ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ซึ่งตัวเลขต่าง ๆ
ที่อธิบายไป เป็นอัตราต่อปี ก็คือต้องจ่ายทุกปี
(มาตรา 9)

โดยต้องชำระภายในเดือนเมษายนของปีนั้น
(มาตรา 46)

[TIF เพิ่ม] .. ดังนั้น ถ้ามีการขายสินทรัพย์ระหว่างปี
ผู้ขายซึ่งจ่ายภาษีไปแล้ว อาจขอให้ผู้ซื้อชดเชยคืนให้ด้วย
หรือไม่ก็รวม/บวกเข้าไปในราคาซื้อขาย
โดยคำนวณสัดส่วนของปี ณ วันซื้อขาย

ถ้าไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด จะถูกปรับอย่างไร ?

เสียเบี้ยปรับเพิ่มอีก 40% ของภาษีที่ค้างจ่าย
(มาตรา 68)

และ

เสียเงินเพิ่มอีก 1% ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างจ่าย
นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40%
(มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. **ที่อยู่หลัก**ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด และมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีจากมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วน 25 ล้านบาทถัดไป เสีย 0.03% ต่อปี (ล้านละ 300)
2. **ที่อยู่รอง**ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของ แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก โดยมูลค่า 50 ล้านบาทแรก เสีย 0.02% ต่อปี (ล้านละ 200) และไล่ตามมูลค่าขึ้นไปจนถึง 0.10% ต่อปี (ล้านละ 1,000)

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)		อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)
อัตราเพดาน 0.15%	อัตราเพดาน 0.3%		อัตราเพดาน 1.2%
อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ	บ้านหลังหลัก	อัตราที่จัดเก็บ
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	เป็นเจ้าของบ้านและ ที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 50 0.02	ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท	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	ภาระภาษี	เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว) และ มีชื่อในทะเบียนบ้าน	ภาระภาษี
ได้รับยกเว้น อปท. ละ ไม่เกิน 50 ลบ.	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท	มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)
	มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)		50 150,000
ภาระภาษี	ไม่เกิน 50 0		100 350,000
	100 20,000		500 2,250,000
บุคคลธรรมดา			ที่รกร้างว่างเปล่า
มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)			อัตราเพดานและจัดเก็บเหมือน ประเภทอื่น ๆ
50 0.0			และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี
100 10,000			แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%
200 60,000			

อัตรากาฬใในช่วง 2 ปีแรก

กรณีสั่งปลูกสร้าง (ไม่มีที่ดิน)

ของบุคคลธรรมดา

ใช้อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจากส่วนที่ ได้รับยกเว้นภาษี * (ล้านบาท)	อัตรากาฬ ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 3)
ส่วนที่ไม่เกิน 40	0.02% (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 40 แต่ไม่เกิน 60	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 60 แต่ไม่เกิน 90	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 90	0.10% (ล้านละ 1,000)

* ใให้เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก (มาตรา 41) มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เหลือมาคำนวณตามตารางนี้ (มาตรา 95) เช่น บ้าน (ไม่มีที่ดิน) 50 ล้านบาท หัก 10 ล้านบาทแรก เหลือสุทธิ 40 ล้านบาท จึงจะเสียภาษี $40 \times 200 = 8,000$ บาท