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

**พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562**

**วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี**

**1 มกราคม 2563**

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง **ประเภทใหม่**เป็นภาษี่ที่จะนำมาใช้**จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่**ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบันโดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนาไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นโดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

 **หลักการจัดเก็บภาษี**

**🖉**บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีหน้าที่เสียภาษี

**🖉**ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น

**🖉**ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

**🖉**อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี

**🖉**ผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้แก่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างผู้ครอบครองหรือประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

**🖉**ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีได้แก่ที่ดินสิ่งปลูกสร้างและ ห้องชุด

**🖉**ฐานภาษีคิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไปทั้งนี้ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก4ปี

**🖉**อัตราภาษีได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น4 กลุ่มตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินได้แก่เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและที่ดินรกร้างว่างเปล่าอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

**🖉**ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไม่ว่าภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน 60 วันนับตั้งแต่มีการเปลี่ยนแปลง

****

**มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)**

**🖉**ที่ดิน=ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

**🖉**สิ่งปลูกสร้าง=ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

**🖉**สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด=ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

**🖉**กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

**ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นภาษี**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ประเภท** | **เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา** | **นิติบุคคล** |
| 1.การประกอบเกษตรกรรม (ม.40) | เกษตรกรรม (ม.40)ยกเว้น50 ล้านบาทแรกต่อเขตอปท. | ไม่ยกเว้น |
| 2.เป็นที่อยู่อาศัย(ม.41) | -เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้านยกเว้น10 ล้านบาทแรก - คน มีชื่ออยู่ได้แค่1บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่ | ไม่ยกเว้น |
| 3.ใช้ประโยชน์อื่นๆ | ไม่ยกเว้น | ไม่ยกเว้น |
| 4.ทิ้งไว้ว่างเปล่า | ไม่ยกเว้น | ไม่ยกเว้น |

**อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก**

**(เริ่ม 1 มกราคม 2563)**

1.กรณีประกอบเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าเพิ่มทรัพย์สิน (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 แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณีทีดินและสิ่งปลูกสร้างของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าเพิ่มทรัพย์สิน (ล้านบาท) | 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 | 0.10 % (ล้านละ 1,000) |

**การคำนวณ**เอามูลค่าทรัพย์สิน 50ล้านบาทแรกมาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวนตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณีสิ่งปลูกสร้าง(ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าเพิ่มทรัพย์สิน (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 แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวน ตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณีใช้ประโยชน์อื่น ๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

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

5.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น (พาณิชยกรรม)

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าเพิ่มทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (5)) |
| 0 ถึง 50 ล้าน | 0.30 % (ล้านละ 3,000) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้านแต่ไม่เกิน 200 ล้าน | 0.40 % (ล้านละ 4,000) |
| ส่วนที่เกิน 200 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน | 0.50 % (ล้านละ 5,000) |
| ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านแต่ไม่เกิน 5,000 ล้าน | 0.60 % (ล้านละ 6,000) |
| ส่วนที่เกิน 5,000 ล้าน | 0.70 % (ล้านละ 7,000) |

6.กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าเพิ่มทรัพย์สิน (บาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(6)) |
| 0 ถึง 50 ล้าน | 0.30 % (ล้านละ 3,000) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้านแต่ไม่เกิน 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) |

**5**

**อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง2 ปีแรก)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง** | **อัตราสูงสุดที่กำหนด** | **ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา** |
| 1) ใช้ประกอบเกษตรกรรมได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37) | 0.15% (2 ปีแรกอัตราสูงสุด0.10%) | ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านแรก ต่อเขต อปท. |
| 2)เป็นที่อยู่อาศัย | 0.30% (2 ปีแรก อัตราสูงสุด0.10%)   | - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้านยกเว้น10ล้านบาทแรก |
| 3) ใช้ประโยชน์อื่นๆ (พาณิชยกรรม) | 1.20% | ไม่ยกเว้น |
| 4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า | 1.20% | ไม่ยกเว้น |

**มาตรา 96** เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี**3ปีแรก**ในของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ **ยกเว้นการจัดเก็บภาษี**สำหรับเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น **บุคคลธรรมดา**และใช้ประโยชน์ในการประกอบ **เกษตรกรรม**

**เกษตรกรรม**มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทา ภาระ ดังนี้

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

**ผู้จ่ายภาษี**

**🖉**ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น

**🖉**ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)

**🖉**ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น(มาตรา 46)

**เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม**

**🖉**ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ40 ของภาษีที่ค้างชำระ(มาตรา 68) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10

**🖉**มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ1 ต่อเดือนของภาษีที่ค้างชำระนอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40% (มาตรา 70)

**สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน**

1.**ที่อยู่หลัก**ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี

2.**ที่อยู่รอง**ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสีย ภาษีตั้งแต่บาทแรก

3.ที่อยู่หลักของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน

แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก



****

**สรุปสาระสำคัญ**

**พระราชบัญญัติ**

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

**พ.ศ.2562**

**เทศบาลตำบลอ่าวขนอม**

**อำเภอขนอม จังหวัดนครศรีธรรมราช**

กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้

โทรศัพท์ 075-528432

