



# สรุปกฎหมาย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562  
วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี  
1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเรียกย่อ ๆ ว่า **ภาษีที่ดิน**  
เป็นภาษีประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและ**  
**ที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่** ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่  
ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ทั้งหมดจะเป็นของ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำ ไปใช้ในการ  
พัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็น  
ทรัพย์สินของรัฐ
- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปี  
นั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น

### มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี

**ที่ดิน** = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

**สิ่งปลูกสร้าง** = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ใน  
การคำนวณ

**สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด** = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็น  
เกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์  
การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่  
กำหนดในกฎกระทรวง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะคิดภาษีเฉพาะที่ดินและสิ่ง  
ปลูกสร้างเท่านั้น ไม่คิดจากทรัพย์สินอื่น ๆ ยกตัวอย่างเช่น ถ้าเป็น  
โรงงานก็นำเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาคำนวณภาษีโดยไม่รวม  
เครื่องจักรหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ

### ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี

- (1) อปท.แจ้งประเมินภายในเดือน ก.พ.
- (2) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (3) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
- (4) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ระยะเวลาใน หนังสือ  
แจ้งเตือนไม่น้อยกว่า 15 วัน (ชำระภาษีหลังเดือน เม.ย. แต่ก่อนมี  
หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10)
- (5) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน (ชำระภาษีภายในกำหนดของ  
หนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20)
- (6) ครบกำหนด 15 วัน ไม่มาชำระภาษี เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของ  
ภาษีค้างชำระ แจ้งลูกหนี้ภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินภายในเดือน  
มิ.ย.
- (7) ยึดอายัด เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน

### หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ ห้องชุด
- ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดย  
คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด  
ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละ  
ประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมิน  
กลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการ  
ประเมินราคาทุก 4 ปี
- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม  
ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย  
พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็น  
รูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะภาวะภาษีสูงหรือ  
ลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือ  
สิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่  
เหตุที่มีการเปลี่ยนแปลง

### อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราค่า)	อื่นๆ (พาณิชยกรรม)
<b>อัตราเพดาน 0.15%</b>	<b>อัตราเพดาน 0.3%</b>	<b>อัตราเพดาน 1.2%</b>
<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>
มูลค่า (สน.) อัตรา (%)	มูลค่า (สน.) อัตรา (%)	มูลค่า (สน.) 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
<b>บุคคลธรรมดา</b>	<b>ภาระภาษี</b>	<b>ภาระภาษี</b>
ได้รับยกเว้น อปท. ละ ไม่เกิน 50 สน.	บ้านพักหลัก (ยกเว้น 50 สน.) มูลค่า (สน.) ส่วนภาษี (น.) ไม่เกิน 50 0 100 20,000	เป็นเจ้าของบ้านและ (อยู่อาศัย) และ มีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ส่วนบาท
<b>ภาระภาษี</b>		
มูลค่า (สน.) ส่วนภาษี (น.)		มูลค่า (สน.) ส่วนภาษี (น.)
50 0.0		50 150,000
100 10,000		100 350,000
200 60,000		500 2,250,000
		<b>ที่รกร้างว่างเปล่า</b>
		อัตราส่วนและวิธีเก็บเหมือน ประเภทอื่น ๆ และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีไม่เกิน 3%

## อัตราการใช้ที่ดิน แบ่งออกเป็น 4 ประเภท

1. เกษตรกรรม สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

ยกเว้นภาษีบุคคลธรรมดา สำหรับมูลค่าที่ดิน 50 ล้านบาทแรก พร้อมทั้งยกเว้นการจัดเก็บภาษีกับบุคคลธรรมดาใน 3 ปีแรกที่กฎหมายบังคับใช้

2. ที่พักอาศัย

- **ที่อยู่หลัก** คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด และมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี

- **ที่อยู่หลัก** คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

- **ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

3. กลุ่มพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ **ปล่อยรกร้าง ติดต่อกันเป็นเวลา 3 ปี ที่ 4 ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก 0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3**

## การหักมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น

เป็นสิทธิประโยชน์เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น เฉพาะกรณีต่อไปนี้

1. ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม - ได้รับสิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 50 ล้านบาท

2. ถ้าบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น - ได้รับสิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 50 ล้านบาท

3. บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น - ได้สิทธิหักมูลค่าฐานภาษีได้ 10 ล้านบาท

## เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระ ภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10 หรือได้รับหนังสือเตือนแต่ชำระตามเวลาที่แจ้งให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20

- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด เสียเงินเพิ่มอีกร้อย 1 ต่อเดือนของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40%

## ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น

1. สาธารณสมบัติของแผ่นดิน
2. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์
3. ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์
4. ที่ทำการองค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศ อื่นๆ
5. สถานทูต หรือสถานกงสุลต่างประเทศ
6. ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย
7. ศาสนสมบัติที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
8. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะ หรือฌาปนสถานสาธารณะ
9. มูลนิธิหรือองค์การที่ประกอบกิจการสาธารณะ
10. ทรัพย์สินของเอกชน ที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
11. ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และหมู่บ้านจัดสรร
12. ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรกของการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น **บุคคลธรรมดา** และใช้ประโยชน์ในการประกอบ **เกษตรกรรม** หากผู้เสียภาษีมีภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ ส่วนต่างจะได้บรรเทา ดังนี้

- ปีที่ 1 จ่าย 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 2 จ่าย 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- ปีที่ 3 จ่าย 75% ของจำนวนภาษีที่เหลือ



## เอกสารแนะนำ

## พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดย

## องค์การบริหารส่วนตำบลรวตันทันจันทร์

## อำเภอศรีสำโรง จังหวัดสุโขทัย

หากท่านไม่มีข้อสงสัย สามารถติดต่อได้ที่  
งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง

โทร 055-615480

โทรสาร 055-615480

[www.roatongchan.go.th](http://www.roatongchan.go.th)