

มาตรา ๑๖ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บ ภาษีตาม พ.ร.บ. นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม

มาตรา ๑๗ ใน 3 ปีแรก (ปี 2563 - 2563) กรณีผู้เสียภาษีได้รับการ ประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษีโรงเรียนและที่ดิน หรือภาษี บำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปีก่อนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. นี้มีผลบังคับใช้ให้ผู้เสียภาษีชำระตามจำนวนที่ต้อง เสียหรือพึงชำระในปีก่อนเหลือจำนวนเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระ โดยสรุป ได้ดังนี้

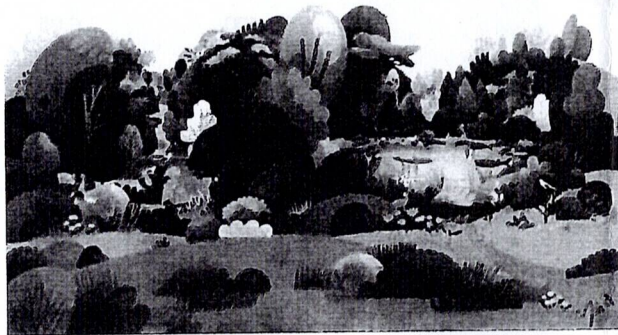
- ปี 2563 ภาษีปี 2562 + 25% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น
- ปี 2564 ภาษีปี 2562 + 50% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น
- ปี 2565 ภาษีปี 2562 + 75% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น

ประเภทการทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่ายเพื่อ บริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม และกิจกรรมอื่นตามที่ประกาศ กำหนด

การพิจารณาจัดเก็บ : ดูตามสภาพข้อเท็จจริง

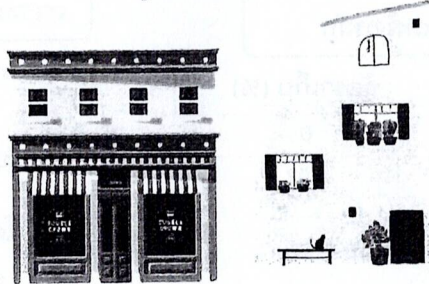
ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่ / ไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการ ใช้ประโยชน์ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยแบ่งเป็น

- บ้านหลัก เจ้าของบ้านและที่ดิน / เจ้าของเฉพาะตัว บ้านมีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่ จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้านหรือเจ้าของคนใดคนหนึ่งมีชื่อใน ทะเบียนบ้าน)
- บ้านเช่า เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อ ใน ทะเบียนบ้าน

ที่รกร้างว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ทั้งที่ดินว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ปีก่อนหน้า ยกเว้น มี กฎหมายห้าม หรือพักการเกษตร เพื่อปรับปรุงสภาพดิน อื่น ๆ พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม โรงแรม ห้างแถว ดึกแถว บ้านให้เช่า คลังสินค้า สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ลาน คอนกรีต ตลาด ตู้ซ่อมรถ ร้านอาหาร ฯลฯ



เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

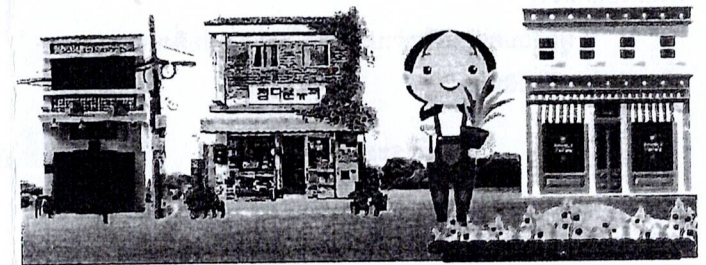
มาตรา ๓๘ ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสีย เบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อน ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของค่าภาษีที่ค้าง

มาตรา ๓๙ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ แต่ต่อมาได้ชำระภาษีในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนตามมาตรา 61 ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของค่าภาษีที่ค้าง

มาตรา ๔๐ หากมิได้ชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้เสียเพิ่มอีก ร้อยละ 1 ต่อเดือน ของค่าภาษีที่ค้างชำระ



เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง
องค์การบริหารส่วนตำบลตะโกละ
อำเภอยะหริ่ง จังหวัดปัตตานี
โทร 073-470242

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

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ตั้งแต่ 13 มีนาคม 2562

● วันเริ่มจัดเก็บภาษี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป
เป็นภาษี ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและ
ที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
(อปท.) จัดเก็บก่อนปี พ.ศ. 2563



ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูก
สร้างในวันที่ 1 มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี
สำหรับปีนั้น

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูก
สร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

การชำระภาษี

อปท. จะส่งแบบประเมินเพื่อแจ้งการประเมิน
ภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ และต้องชำระค่าภาษีภายใน
เดือนเมษายนของทุกปี

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี

- ❖ ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์
ในการคำนวณ
- ❖ สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูก
สร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ❖ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุน
ทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

อัตราภาษี



ที่อยู่อาศัย

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0-50	0.02
50-75	0.03
75-100	0.05
100 ขึ้นไป	0.1

ภาษีบ้านหลังหลัก

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0
50 ขึ้นไป	0.02

*เพดานอัตราจัดเก็บ 0.3%

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน

มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท

เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว)

มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท

บ้านหลังอื่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่
อาศัยของบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือเป็น
เจ้าของบ้านแต่ไม่มีชื่อในทะเบียน ไม่ได้รับการ
ยกเว้น มูลค่าของฐานภาษีให้เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก



เกษตรกรรม

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

ภาระภาษี บุคคลธรรมดา

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0-50	0
50 ขึ้นไป	0.01

โดยยกเว้นภาษี 3 ปีแรก

สำหรับบุคคลธรรมดา

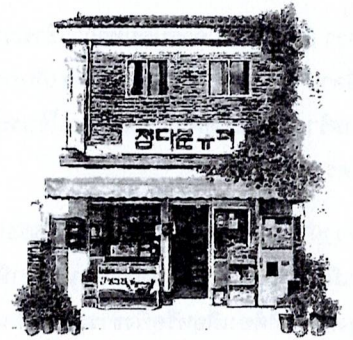
*เพดานอัตราจัดเก็บ 0.15%



ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

*เพดานอัตราจัดเก็บ 1.2%

ไม่ใช้ประโยชน์จากที่ดินติดต่อกัน 3 ปี
เก็บ 0.3% ในปี 4 และเพิ่มอัตรา
ภาษี 0.3% ทุกๆ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3%



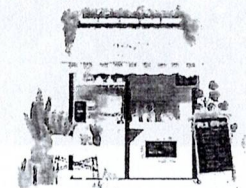
พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

ภาระภาษี

มูลค่า (ลบ.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0.02
50 - 75	0.03
75 - 100	0.05
100 ขึ้นไป	0.1

*เพดานอัตราจัดเก็บ 1.2%





ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(ปี 2563-2564)



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

เกษตรกรรม (ลด 0.15%)

บุคคลธรรมดา
ได้รับยกเว้น อปท. ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

ที่อยู่อาศัย

(ลด 0.3%)

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	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



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



อื่นๆ /
ที่รกร้าง
ว่างเปล่า
(ลด 1.2%)

สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



การดูแลผลกระทบ



- บ้านหลังหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินกลางของอาคารชุด
- ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม

ลดหย่อน

- กิจกรรมสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงผลิตไฟฟ้า สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการ พักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



ผ่อนชำระ

สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด
เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน
หากมียอดภาษีตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป



อย่าลืม!!! ไปเสียภาษีภายใน 30 เม.ย. ของทุกปี



กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th





ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนากองถิ่น พัฒนาชาติ”



ฐานภาษี ผู้เสียภาษี
และผู้จัดเก็บภาษี



มูลค่า ของ ที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

ฐานภาษี

*ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน
หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน
ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา



การทำประโยชน์ในที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ : • ดูตามสภาพข้อเท็จจริง • ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษี ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
• รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น
บ้านหลัก เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน
เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังอื่นๆ
เจ้าของบ้าน มีชื่อใน
โฉนด แต่ไม่มีชื่อ
ในทะเบียนบ้าน



อื่นๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเมนต์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ



ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ

ทั้งที่ดินไว้ว่างเปล่า
หรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า

อย่าลืม!!! ไปเสียภาษีภายใน 30 เม.ย. ของทุกปี



กระทรวงมหาดไทย
www.moi.go.th

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
www.dla.go.th

