



สาระสำคัญ... W.S.U.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป



แก้ปัญหา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สภาพปัจจุบัน

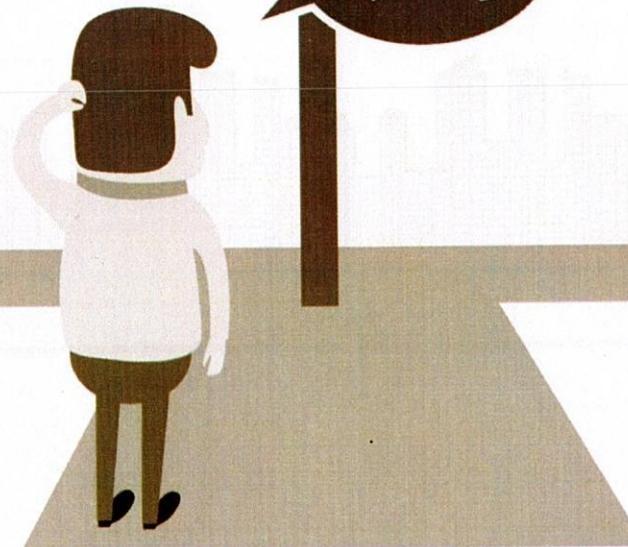
ภาษี
บำรุงท้องที่

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับ
มาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีลดลงอย
- มีการยกเว้นลดหย่อน
จำนวนมาก

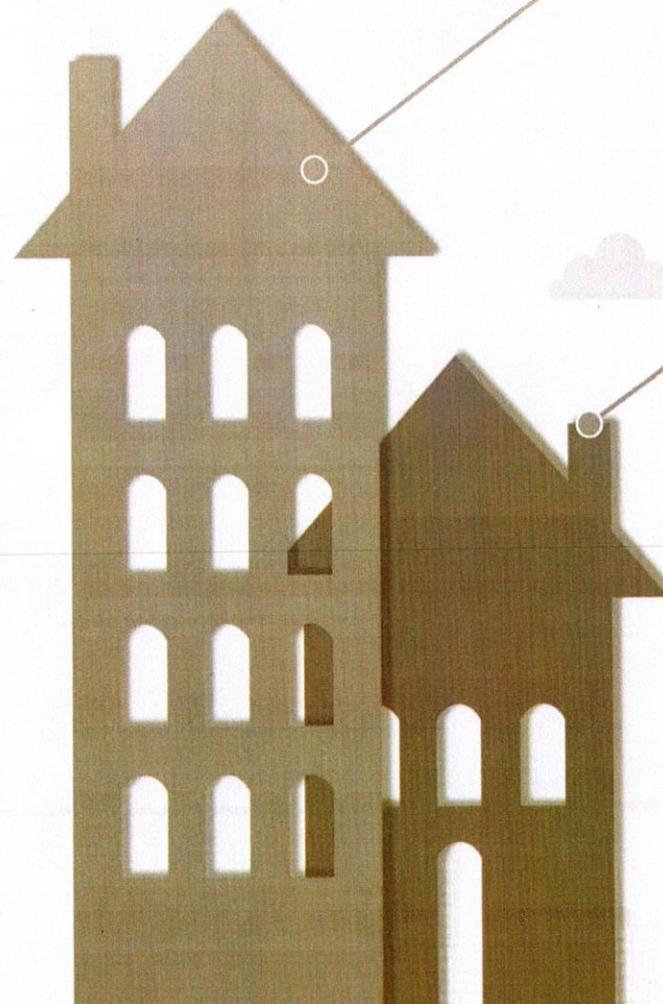
ภาษีโรงเรือน
และที่ดิน

สภาพปัจจุบัน

- ฐานภาษีข้าช้อน
กับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจ
ในการประเมิน
ค่าอนื้องสูง



ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



วัตถุประสงค์

- เพื่อบูรณากรสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ห้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



ฐานภาษี

มูลค่าของที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



ผู้เสียภาษี

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



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง



การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
+ ทะเบียนบ้าน

(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงเรน
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

McGrath ว่างเปล่า[®]
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



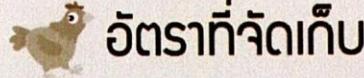
- ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ[®]
ไม่ทำประโยชน์ในปัจจุบัน
ยกเว้น มีภูมายห้าม
หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา
โครงการ

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%



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

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท



มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000

บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%



อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่นๆ
--------------	------------------------	---------------------------------	---------------

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	0.03	0.03
50 - 75	0.03	0.05	0.05
75 - 100	0.05	0.1	0.1
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

การกำกับ

มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก
(ยกเว้น 50 ลบ.) บ้านหลังอื่นๆ

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

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



การกำกับ

มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	150,000
100	350,000
200	750,000
1,000	4,750,000

ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



มาตรการดูแลผลกระทบ

ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ห้ามประโยชน์ ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์ส่วนกลางของภาครัฐ หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม
- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า ของฐานภาษีในแต่ละ อ.ป.ท. รวมกัน ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการavar



ลดหย่อน

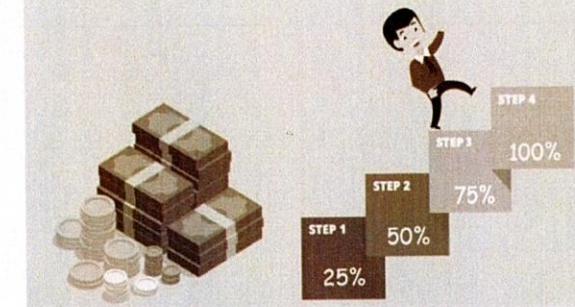
การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.บ.)

- **ลดภาระภาษีให้ < 90% เช่น**
 - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์ มาจากการรับมรดก gobt ที่ P.R.B. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีผลบังคับใช้
 - กิจการสาธารณูปโภค เช่น โรงเรียน เป็นต้น
- **ลดอัตราภาษี เช่น**
 - ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา เพื่อก่อโครงสร้างพักอาศัยและ นิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ ยื่นขออนุญาต)
 - ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของ สถาบันการเงิน (5 ปี)



ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



การลดหรือยกเว้น

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือ มนว. มหาดไทย ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ ถูกทำลายเฉพาะราย



กระบวนการในการปฏิบัติ



การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี

สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ (ข้อมูล อปท. + กรมที่ดิน)

ออกประกาศและปิดประกาศ
กำหนดเวลาสำรวจ
และแต่งตั้งพนักงานสำรวจ
ณ ที่ทำการหรือที่อื่นในเขต อปท.
ก่อนการสำรวจไม่น้อยกว่า 15 วัน

ดำเนินการสำรวจ
ประเภท จำนวน ขนาด
และการใช้ประโยชน์
ของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

จัดทำบัญชีรายการ
ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
แสดงประเภท
จำนวน ขนาด และ
การใช้ประโยชน์

ยื่นคำร้อง ประชาชน
ขอแก้ไข
ผู้บริหารท้องถิ่น
↓ พิจารณาแก้ไข
ปิดประกาศบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
ณ ที่ทำการ/สถานที่อื่นในเขต อปท.
ไม่น้อยกว่า 30 วัน และจัดส่งข้อมูล
ตามบัญชี ให้ผู้เสียภาษีด้วย

การประเมินภาษีและการชำระภาษี



การดำเนินการ
เกี่ยวกับ
ภาษีค้างชำระ

ชำระภาษี
เกินกำหนด

ชำระภาษี
ในเดือน ส.ค.**

③ พื้องศา
ภายใน 30 วัน

คกก. พิจารณา
อุثارณ์พิจารณา
วินิจฉัยอุثارณ์ ภายใน 15 วัน
ภายใน 60 วัน

อปท. ส่งแบบประเมินภาษี
(รายการ ราคาประเมินฯ ที่ดิน/
สิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษี จำนวนภาษี)
ให้ผู้เสียภาษี

ผู้เสียภาษี

ไม่เห็นด้วย
ภายใน 30 วัน
ไม่เห็นชอบ

พิจารณาคำร้องภายใน 30 วัน

อปท. ประกาศ
ราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง และ
อัตราภาษีที่จัดเก็บ
ณ ที่ทำการ/สถานที่อื่น
ในเขต อปท.

(ตามหลักเกณฑ์/วิธีการ
ที่กำหนดในกฎกระทรวง)

รับเงินคืนภายใน 15 วัน

เห็นชอบ

**เฉพาะในปี 2563 เท่านั้น

ข้อเก็จจิงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ขั้นตอนสำหรับผู้เสียภาษี

ตรวจสอบบัญชีรายการ

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท

- ขนาด

- การใช้ประโยชน์

ยื่นแก้ไขที่ห้องคืนได้ทันที
หากไม่ถูกต้อง



...



ตรวจสอบแบบแจ้งการประเมิน
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเภท

- ขนาด

- ราคาประเมิน

- อัตราภาษี

- การใช้ประโยชน์

- ค่าภาษี

หากประเมินไม่ถูกต้องสามารถ
ยื่นคัดค้านและอุทธรณ์ได้

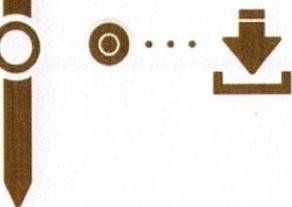
ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภายในเวลาที่กำหนด

ภายในเดือนสิงหาคม 2563*

*เดือนปี 2563 เท่านั้น

ปีอื่นๆ เสียภาษีภายในเดือนเมษายน



จัดทำโดย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

บ้านอยู่อาศัยเสียภาษีอย่างไร??

ที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะ เช่น บ้าน ตึกแฝด ห้องชุด เป็นต้น

- มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย

เงินแทรกรณี

- อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือสร้างเสร็จแล้วตามกฎหมายว่าด้วย
การจัดสรรที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- โรงเรม
- ที่ทักซึ่ครัวโดยมีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึง
ที่ให้บริการเป็นรายเดือนขึ้นไป หรือโอนสเตย์ไทย



บ้านหลังหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อใน เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/เจ้าของคนเดียวหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

เจ้าของบ้านและที่ดิน

- ✓ มีชื่อในโฉนด/กรรมสิทธิ์ห้องชุด (ปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น)
- ✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 50 ล้านบาท

เลือกว่าจะใช้สิทธิ

เฉพาะตัวบ้าน หรือ บ้าน + ที่ดิน

**เจ้าของบ้านจะใช้สิทธิ

ยกเว้นภาษีบ้านหลังหลักได้คนละ 1 หลัง เท่านั้น**

เจ้าของบ้าน

(ปลูกสร้างบนที่ดินคนอื่น)

✓ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นฐานภาษี 10 ล้านบาท

เสียภาษีในอัตรา

“ที่อยู่อาศัย”

**เสียภาษีทุกหลัง
ตั้งแต่บาทแรก
ในอัตราอยู่อาศัย**

Timeline ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เฉพาะในปี 2563 เท่านั้น



เตรียมความพร้อมฯ

- จัดทำกฎหมายลำดับรองจำนวน 19 ฉบับ
- ประชาสัมพันธ์
- อบรมสร้างความรู้ความเข้าใจ

13 มี.ค. 62

ให้เจ้าหน้าที่ อปท.



อปท. แจ้งข้อมูล

การใช้ประโยชน์

ที่ได้จากการสำรวจ



มิ.ย. 63

กำหนดวันสุดท้าย

ในการชำระภาษี ก.ย. 63



พระราชบัญญัติ มี.ค.-ธ.ค. 62

ภาษีที่ดิน

และสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. 2562

มีผลใช้บังคับ



ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือ มี.ค. 63

ครอบครองที่ดิน

หรือสิ่งปลูกสร้าง

เป็นผู้มีหน้าที่

เสียภาษี

อปท. แจ้ง

การประเมิน

ภาษีที่ดิน

และสิ่งปลูกสร้าง

31 ส.ค. 63

อปท. แจ้ง

ผู้เสียภาษี

ที่ชำระเงิน

เวลาที่กำหนด

ให้มาชำระภาษี



ให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่



สำรวจและตรวจสอบความถูกต้อง



เสียภาษีให้ตรงเวลา