

# สาระสำคัญของ

## พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๓ วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๓ วันเริ่มการจัดเก็บภาษี ๑ มกราคม ๒๕๖๓

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่** ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

### หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ หอซุด
- ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และหอซุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก ๔ ปี

อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น ๔ กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี

ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะระงายจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น **ภายใน ๖๐ วัน** นับตั้งแต่วันที่เหตุที่มีการเปลี่ยนแปลง



### มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.๓๕)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหอซุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์หอซุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

### ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

| ประเภท                       | เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา   | นิติบุคคล |
|------------------------------|--|-----------|
| ๑) การประกอบเกษตรกรรม (ม.๔๐) | เกษตรกรรม (ม.๔๐)<br>- ยกเว้น ๕๐ ไร่แรก ต่อ เขต อปท.  | ไม่ยกเว้น |
| ๒) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.๔๑)   | - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ไร่แรก<br>- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ไร่แรก (๑ คน มีชื่ออยู่ได้แค่ ๑ บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่) | ไม่ยกเว้น |
| ๓) ใช้ประโยชน์อื่นๆ          | ไม่ยกเว้น  | ไม่ยกเว้น |
| ๔) ที่ว่างเปล่า              | ไม่ยกเว้น  | ไม่ยกเว้น |

### อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน ๒ ปีแรก (เริ่ม ๑ มกราคม ๒๕๖๓)

๑. กรณี **ประกอบเกษตรกรรม** ของบุคคลธรรมดา

| มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)                    | อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔(๑)) |
|--|--------------------------|
| ๕๐ ไร่แรก ยกเว้น                         | -                        |
| ส่วนที่เกิน ๗๕ ไร่                       | ๐.๐๑ % (ไร่ละ ๑๐๐)       |
| ส่วนที่เกิน ๗๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่    | ๐.๐๓ % (ไร่ละ ๓๐๐)       |
| ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ไร่   | ๐.๐๕ % (ไร่ละ ๕๐๐)       |
| ส่วนที่เกิน ๕๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่ | ๐.๐๗ % (ไร่ละ ๗๐๐)       |
| ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่                    | ๐.๑๐ % (ไร่ละ ๑,๐๐๐)     |

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.๔๐ และ ๙๕)

๒. กรณี **ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

| มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่แรก)             | อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔ (๒)) |
|--------------------------------------|---------------------------|
| ๕๐ ไร่แรก ยกเว้น (ม.๔๑)              | -                         |
| ส่วนที่เกิน ๒๕ ไร่                   | ๐.๐๓ % (ไร่ละ ๓๐๐)        |
| ส่วนที่เกิน ๒๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕๐ ไร่ | ๐.๐๕ % (ไร่ละ ๕๐๐)        |
| ส่วนที่เกิน ๕๐ ไร่                   | ๐.๑๐ % (ไร่ละ ๑,๐๐๐)      |

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.๔๑ และ ๙๕)

๓. กรณี **สิ่งปลูกสร้าง** (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

| มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่แรก)             | อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔ (๓)) |
|--------------------------------------|---------------------------|
| ๑๐ ไร่แรก ยกเว้น (ม.๔๑)              | -                         |
| ส่วนที่เกิน ๔๐ ไร่                   | ๐.๐๒ % (ไร่ละ ๒๐๐)        |
| ส่วนที่เกิน ๔๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๖๕ ไร่ | ๐.๐๓ % (ไร่ละ ๓๐๐)        |
| ส่วนที่เกิน ๖๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๙๐ ไร่ | ๐.๐๕ % (ไร่ละ ๕๐๐)        |
| ส่วนที่เกิน ๙๐ ไร่                   | ๐.๑๐ % (ไร่ละ ๑,๐๐๐)      |

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน ๑๐ ไร่แรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.๔๑ และ ๙๕)

๔. กรณี **ใช้ประโยชน์อื่น ๆ** ที่อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

| มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่แรก)              | อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔ (๔)) |
|---------------------------------------|---------------------------|
| ๐ ถึง ๕๐ ไร่                          | ๐.๐๒ % (ไร่ละ ๒๐๐)        |
| ส่วนที่เกิน ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๗๕ ไร่  | ๐.๐๓ % (ไร่ละ ๓๐๐)        |
| ส่วนที่เกิน ๗๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ | ๐.๐๕ % (ไร่ละ ๕๐๐)        |
| ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ไร่                   | ๐.๑๐ % (ไร่ละ ๑,๐๐๐)      |

๕. กรณี **ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น** นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชยกรรม)

| มูลค่าทรัพย์สิน (ไร่แรก)                   | อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔ (๕)) |
|--|---------------------------|
| ๐ ถึง ๕๐ ไร่                               | ๐.๓๐ % (ไร่ละ ๓,๐๐๐)      |
| ส่วนที่เกิน ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ไร่      | ๐.๔๐ % (ไร่ละ ๔,๐๐๐)      |
| ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่   | ๐.๕๐ % (ไร่ละ ๕,๐๐๐)      |
| ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ไร่ | ๐.๖๐ % (ไร่ละ ๖,๐๐๐)      |
| ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ไร่                      | ๐.๗๐ % (ไร่ละ ๗,๐๐๐)      |

๖.กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)                          | อัตรากาชีพต่อปี (ม.๙๔(๖)) |
|--|---------------------------|
| ๐ ถึง ๕๐ ล้านบาท                                   | ๐.๓๐ % (ล้านบาทละ ๓,๐๐๐)  |
| ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท      | ๐.๔๐ % (ล้านบาทละ ๔,๐๐๐)  |
| ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท   | ๐.๕๐ % (ล้านบาทละ ๕,๐๐๐)  |
| ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท | ๐.๖๐ % (ล้านบาทละ ๖,๐๐๐)  |
| ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท                          | ๐.๗๐ % (ล้านบาทละ ๗,๐๐๐)  |

#### อัตรากาชีพในเวลาปกติ (หลัง ๒ ปีแรก)

| ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง   | อัตราสูงสุดที่กำหนด                  | ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา  |
|---|--------------------------------------|--|
| ๑) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.๓๗) | ๐.๑๕% (๒ ปีแรก อัตราสูงสุดคือ ๐.๑๐%) | ยกเว้นมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท.   |
| ๒) เป็นที่อยู่อาศัย   | ๐.๓๐% (๒ ปีแรก อัตราสูงสุดคือ ๐.๑๐%) | - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก<br>- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ล้านบาทแรก |
| ๓) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย                            | ๑.๒๐%                                | ไม่ยกเว้น  |
| ๔) ทิ้งไว้ว่างเปล่า   | ๑.๒๐%                                | ไม่ยกเว้น  |

มาตรา ๙๖ เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน ๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ

#### เกษตรกรรม

มาตรา ๙๗ ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้รับบรรเทาภาระ ดังนี้

- ปีที่ ๑ จ่ายแบบเดิม + ๒๕ % ของส่วนต่าง
- ปีที่ ๒ จ่ายแบบเดิม + ๕๐ % ของส่วนต่าง
- ปีที่ ๓ จ่ายแบบเดิม + ๗๕ % ของส่วนต่าง

#### ผู้จ่ายภาษี

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ ๑ มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา ๙)
- ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา ๔๖)

#### เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา ๖๘) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อย ๑ ต่อเดือนของ ภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ ๔๐% (มาตรา ๗๐)

#### สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโดพร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตรากาชีพ
- ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านเสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๑๐ ล้านบาทแรก

| เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)  | บ้านพักอาศัย (อัตราค่า)  | อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)  |
|--|--|--|
| <b>อัตราที่ดิน 0.15%</b>   | <b>อัตราที่ดิน 0.3%</b>  | <b>อัตราที่ดิน 1.2%</b>  |
| <b>อัตราที่จัดเก็บ</b><br>มูลค่า (สน.) อัตรา (%)<br>0 - 75 0.01<br>75 - 100 0.03<br>100 - 500 0.05<br>500 - 1,000 0.07<br>1,000 ขึ้นไป 0.1 | <b>อัตราที่จัดเก็บ</b><br>มูลค่า (สน.) อัตรา (%)<br>0 - 50 0.02<br>50 - 75 0.03<br>75 - 100 0.05<br>100 ขึ้นไป 0.1 | <b>อัตราที่จัดเก็บ</b><br>มูลค่า (สน.) อัตรา (%)<br>0 - 50 0.3<br>50 - 200 0.4<br>200 - 1,000 0.5<br>1,000 - 5,000 0.6<br>5,000 ขึ้นไป 0.7 |
| <b>บุคคลธรรมดา</b><br>ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ลบ.   | <b>ภาระภาษี</b><br>บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)<br>มูลค่า (สน.) ค่าภาษี (น.)<br>ไม่เกิน 50 0<br>100 20,000         | <b>ภาระภาษี</b><br>เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว) และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท  |
| <b>บุคคลธรรมดา</b><br>มูลค่า (สน.) ค่าภาษี (น.)<br>50 0.0<br>100 10,000<br>200 60,000  |  | <b>ภาระภาษี</b><br>มูลค่า (สน.) ค่าภาษี (น.)<br>50 150,000<br>100 350,000<br>500 2,250,000   |
|  |  | <b>ที่กรวางเปล่า</b><br>อัตราเช่าและถือกินเพิ่ม<br>ประเมินขึ้น ๆ<br>และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี<br>แต่อัตรารวมไม่เกิน 3%               |



# สรุปสาระสำคัญ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ.๒๕๖๓



องค์การบริหารส่วนตำบลตำบลเขาทอง  
อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่

กองคลัง

หมู่ที่ ๑ ตำบลเขาทอง อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ ๘๑๐๐๐

โทรศัพท์ ๐๗๕ - ๖๖๔๕๘๔