

# พระราชบัญญัติ

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

### ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้แทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.๒๕๐๘ เป็นกฎหมายที่ใช้มานาน และไม่มีมีการปรับปรุงให้มีความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป จึงทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีท้องที่ มีข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษีและการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสภาวะการณปัจจุบัน

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครอง หรือทำประโยชน์ในที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีด้วย **เจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น**

### ที่ดิน

พื้นดิน และให้ความหมายรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือที่มีน้ำด้วย

### สิ่งปลูกสร้าง

โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัย หรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบการ อุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุด หรือแพที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้ หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

### อัตรากาษี

เกษตรกรรม	
อัตราเพดาน 0.15%*	
อัตรากำจัดเก็บ	
ช่วงมูลค่า (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. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท	
ภาระภาษี (บุคคลธรรมดา)	
ช่วงมูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000

บ้านพักอาศัย			
อัตราเพดาน 0.3%*			
อัตรากำจัดเก็บ			
ช่วงมูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	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
ภาระภาษี			
ช่วงมูลค่า (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%*	
อัตรากำจัดเก็บ	
ช่วงมูลค่า (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
ภาระภาษี	
ช่วงมูลค่า (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%*	

### ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว. ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท/ตรว. รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม. ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท/ตรม. รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม) รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย

### คำนวณตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.

$$\text{คิดเป็นสัดส่วน} = 30 \times 100/90 = 33\%$$

$$3,700,000 \times 33/100 = 1,221,000 \times 0.3/100$$

$$\text{ต้องเสียภาษี} = 1,221,000 \times 0.3/100 = 366,300 \text{ บาท}$$

๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.

$$60 \times 100/90 = 67\%$$

$$3,700,000 \times 67/100 = 2,479,000$$

(มูลค่าไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)

## การดูแลผลกระทบ

### ยกเว้น



- บ้านหลังหลัก ๑ หลัง
  - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน ๕๐ ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
  - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน ๑๐ ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
  - ไม่ต้องเสียภาษีใน ๓ ปีแรก
  - ปีที่ ๔ เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละอปท. รวมกัน ไม่เกิน ๕๐ ลบ. เป็นการถาวร



- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ที่ดินสาธารณูปโภค หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม



### ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงผลิตไฟฟ้า สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัย และนิคมอุตสาหกรรม (๓ ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (๕ ปี)
- บ้านพักอาศัย ซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก ก่อนที่พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

### ผ่อนปรน



ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม ๒๕% ๕๐% และ ๗๕% ในช่วงปีแรก

### ผ่อนชำระ



สามารถผ่อนชำระได้ ๓ งวด เมษายน พฤษภาคม และ มิถุนายน หากมียอดภาษีตั้งแต่ ๓,๐๐๐ บาทขึ้นไป



## การชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

### การยืดอายุ



พ้น ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้บริหารที่มีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยืด อายุ และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี เพื่อนำเงินมาชำระภาษีที่ค้างชำระ เบี้ยปรับ และค่าใช้จ่า

## การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ติดต่อรับชำระภาษี ได้ที่

องค์การบริหารส่วนตำบลดอนมัน  
กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้

โทร ๐๔๔ ๗๕๖ ๕๖๐ หรือ โทร ๐๙๗ ๑๘๐ ๖๘๙๙๓



อย่าลืมมาชำระภาษี  
กันเถอะนะคะ  
เพื่อพัฒนาท้องถิ่นของเรา



# เอกสารประชาสัมพันธ์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



จัดทำโดย

กองคลัง งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้  
องค์การบริหารส่วนตำบลดอนมัน  
อำเภอประทาย จังหวัดนครราชสีมา