



พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

กฎหมายฉบับนี้ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน (กิจการร้านค้า) และภาษีบำรุงท้องที่(ที่ดิน)

ก่อนเริ่มการจัดเก็บภาษีให้ผู้บริหารท้องถิ่นแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และ พนักงานเก็บภาษี เพื่อให้มีหน้าที่และอำนาจในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด

การสำรวจที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อ?

เพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น มีความมุ่งหมายเพื่อให้ทราบ ว่ามีที่ดินรายใด แปลงใดอยู่ในข่ายต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสำรวจรายการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับที่ดินแปลงนั้น เช่น สำรวจขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ และอายุของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น เพื่อพนักงาน เจ้าหน้าที่จะได้ทำการคำนวณที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสียภาษีต่อไป

คำนิยาม

1. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

1.1 **ที่ดิน** หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย (แม่น้ำ และ ทะเลไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้) ที่ดินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่

(1) ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจอง ที่ตราว่าได้ ทำประโยชน์ นส.๓, นส.๓ ก และ นส.๓ ข

(2) ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครอง ของบุคคล ธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น สปก. ๔, ก.ส.น., ส.ค.๑, นค.๑, นค.๓ ส.ท.ก.๑ ก, ส.ท.ก.๒ ก, นส.๒ (ใบจอง) และที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์ ฯลฯ เป็นต้น

1.2 **“สิ่งปลูกสร้าง”** หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจ เข้าอยู่ อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้ หมายความว่ารวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพ ที่บุคคลอาจใช้อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และยังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ไม่ถือ เป็นสิ่งปลูก สร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ

- 1 บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ทรัพย์สินของพรรคการเมือง ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยพรรคการเมือง พ.ศ. ๒๕๖๐ ทรัพย์สินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น
- 2 ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็น การเข้าไปทำประโยชน์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์นำทรัพย์สินไปให้เช่า ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี
- 3 ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน ได้แก่
 - (1) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
 - (2) ผู้จัดการทรัพย์สิน กรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยสาบสูญ
 - (3) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
 - (4) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ จะต้องมียกย่องมอบอำนาจเป็นหลักฐานมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย
 - (5) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี
 - (6) เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน
- 4 กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นผู้เสียภาษี เช่น ตัวอย่าง กรณี นาย ก เช่าที่ดินของนาย ข ปลูกสร้างบ้านและอาคารประกอบกิจการร้านค้าบนที่ดินของนาย ข ดังนั้น นาย ข เป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วน ของที่ดิน และนาย ก เป็นผู้เสียภาษีเฉพาะในส่วน ของสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ คือ บ้านและอาคารร้านค้า

ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ที่ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดให้เทศบาล

การประเมินภาษี


ส่วนที่ 1 ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้ (มาตรา 32)

- (1) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (2) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ


ส่วนที่ 2 การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี หักมูลค่าของฐานภาษีออกก่อนที่จะนำไปคำนวณภาษี หากเข้าหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท

2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท

โดยมีวิธีการคำนวณ คือ ให้นำมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหักด้วย 50 ล้านบาท ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท คือมูลค่าของฐานภาษี  หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่า 50 ล้านบาท ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์ (ได้รับยกเว้นภาษี)

3. กรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ***แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินและใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยวิธีการคำนวณ คือ ให้นำมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างนั้นหักด้วย 10 ล้านบาท ส่วนที่เกิน 10 ล้านบาท คือมูลค่าของฐานภาษี

 หากมูลค่าของฐานภาษีที่คำนวณได้ดังกล่าวมีมูลค่าน้อยกว่า 10 ล้านบาท ให้มูลค่าของฐานภาษีดังกล่าวเท่ากับศูนย์ (ได้รับยกเว้นภาษี)

ข้อสังเกต

(1) ใน 3 ปีแรก (ปี 2563- 2565) ยกเว้นฐานภาษีให้กับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบเกษตรกรรม (กรณีบุคคลธรรมดาเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐไม่ได้รับการยกเว้นภาษีตามมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

(2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของนิติบุคคลไม่ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี

(3) กรณีเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านของตนเพราะเหตุจำเป็นทางราชการ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี โดยผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างต้องนำหนังสือรับรองเหตุจำเป็นทางราชการในการย้ายชื่อออกจากทะเบียน ซึ่งออกโดยหน่วยงานต้นสังกัดที่ทำให้ต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้านนั้นมาแสดงต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น แต่การย้ายชื่อนั้นต้องไม่เป็นการย้ายเข้าในทะเบียนบ้านของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของ

การลดและการยกเว้นภาษี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อาจได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหากเข้าหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

๑. ลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภทตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ดังนี้
 - ๑.๑ ลดภาษีให้ร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านใน วันที่ ๑ มกราคมของปีภาษีนั้น ที่ได้โอนสิทธิในหนังสือแสดงสิทธิหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นรับเป็นมรดก ก่อนวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ แต่ไม่ใช้บังคับกับผู้รับโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดในทอดต่อไป
 - ๑.๒ ลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียของทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้
 - ๑.๒.๑ อสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินเป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์
 - ๑.๒.๒ อสังหาริมทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์
 - ๑.๒.๓ อสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ตามกฎหมายจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เป็นเวลาไม่เกิน ๕ ปี นับจากวันที่ได้กรรมสิทธิ์
 - ๑.๒.๔ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย หรือ อุตสาหกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร ที่ดินดังกล่าว
 - ๑.๒.๕ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุด เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว
 - ๑.๒.๖ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วย การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นเวลาไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ดังกล่าว
 - ๑.๒.๗ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือ กฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่อยู่ระหว่างรอการขาย เป็นเวลาไม่เกิน ๒ ปี นับจากวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒
๒. ลดหรือยกเว้นภาษีในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป โดยมีแนวทาง ดังนี้
 - ๒.๑ ต้องปรากฏว่าในปีที่ล่วงมาแล้ว ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณนั้นได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพอันเนื่องมาจาก “เหตุอันพ้นวิสัย” ในช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง

ต่อ

การลดและการยกเว้นภาษี

๒.๒ “เหตุอันพ้นวิสัย” หมายความว่า เหตุที่เกิดจากสาธารณภัยอันได้แก่ อัคคีภัย วัตภัย อุทกภัย ภัยแล้ง ภาวะฝนแล้ง ฝนทิ้งช่วง ภัยจากลูกเห็บ ภัยอันเกิดจากไฟฟ้า ภัยที่เกิดจากโรคหรือการระบาดของแมลงหรือศัตรูพืชทุกชนิด อากาศหนาวจัดผิดปกติ ภัยสงคราม และภัยอันเนื่องมาจากการกระทำของ ผู้ก่อการร้าย กองกำลังจากนอกประเทศ ตลอดจนภัยอื่นๆ ไม่ว่าจะเกิดจากธรรมชาติ หรือมีบุคคลหรือสัตว์ทำให้เกิดขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้แบ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 4 ประเภทตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่

(1) เกษตรกรรม

(2) ที่อยู่อาศัย

(3) พาณิชยกรรม และ

(4) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งการคิดภาษีจะใช้มูลค่าประเมินทุนทรัพย์จากกรมธนารักษ์และมีการกำหนดเพดานภาษีสูงสุดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทไว้ดังนี้

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เพดานภาษีสูงสุด	ข้อยกเว้น สำหรับเจ้าของที่เป็นบุคคลธรรมดา
เกษตรกรรม	0.15%	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ของแต่ละเขตองค์รปกครองส่วนท้องถิ่น
ที่อยู่อาศัย	0.3%	-บ้านหลังหลัก โดยเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก -บ้านหลังหลัก กรณีเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง (บ้าน) และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ยกเว้นมูลค่า 10 ล้านบาทแรก
พาณิชยกรรม	1.2%	ไม่มี
ที่ดินว่างเปล่า ไม่ทำประโยชน์	1.2 % และยังปล่อยทิ้งไว้ ไม่ทำประโยชน์จะเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตรา ภาษีรวมไม่เกิน 3%	ไม่มี

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

1. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตร

- 1.1 ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีรายแปลง
- 1.2 นำมูลค่าทุกแปลงมารวมกันเป็นฐานภาษี
- 1.3 นำฐานภาษีมาหักมูลค่าฐานภาษีที่ 50 ล้านบาทโดยหักจากแปลงที่มีราคาสูงสุดตามลำดับ
- 1.4 หลังจากหักฐานภาษี 50 ล้านบาทแล้ว คำนวณแยกเป็นรายแปลง แปลงใดมีพื้นที่ดินต่อกันให้นำ

มูลค่าฐานภาษีมารวมกันเพื่อคำนวณภาษี

2. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อาศัย

- 2.1 ให้คำนวณมูลค่าของที่ดิน
- 2.2 คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการหักค่าเสื่อม
- 2.3 นำมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี
- 2.4 นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ 2.3 มาหักฐานมูลค่าฐานภาษีที่ยกเว้นตามเกณฑ์ ดังนี้

2.4.1 กรณีบ้านหลังแรก จะต้องมีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของตนเอง บ้านเป็นของตัวเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดใน อัตรา ร้อยละ 0.03

2.4.2 กรณีบ้านหลักแรก มีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของคนอื่น บ้านเป็นของตนเอง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น ให้ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท ส่วนที่เกิน ให้คิดอัตราร้อยละ 0.02

2.4.3 กรณีบ้านหลังอื่น ๆ หมายถึงไม่มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่เป็นเจ้าของบ้านไม่มีการยกเว้นฐานภาษี ให้คิดในอัตราร้อยละ 0.02

3. การคำนวณภาษีสำหรับห้องชุด

3.1 คำนวณหามูลค่าของห้องชุด โดยนำจำนวนเนื้อที่ห้องชุดไปคูณกับราคาประเมินของห้องชุด (ไม่ต้องหักค่าเสื่อมของห้องชุด) มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

3.2 นำมูลค่าฐานภาษีไปหักฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น กรณีบ้านหลังแรก จะต้องมีเอกสารสิทธิที่ดินเป็นของตนเอง บ้านเป็นของตัวเองและมีชื่อในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น ให้ยกเว้นมูลค่า ฐานภาษี 50 ล้านบาท ส่วนที่เกินคิดในอัตรา ร้อยละ 0.03

ตัวอย่าง นาย ก ซื้อห้องชุด (คอนโดมิเนียม) 1 ห้อง ราคาประเมินตารางเมตรละ 25,000 บาท พื้นที่ 30 ตารางเมตร โดยนาย ก ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 คำนวณมูลค่าของห้องชุด = $30 \times 25,000 = 750,000$ บาท ฐานภาษีของห้องชุด = 750,000 บาท นาย ก ไม่ได้รับยกเว้นฐานภาษี ต้องเสียภาษีในอัตราอยู่อาศัย คำนวณภาษี $750,000 \times 0.02\% = 150$ บาทสรุป นาย ก ต้องเสียภาษี 150 บาท

ต่อ

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

4. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น

4.1 ให้คำนวณมูลค่าของที่ดิน

4.2 คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างและหักค่าเสื่อมตามตารางการหักค่าเสื่อม

4.3 นำมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างมารวมกัน มูลค่าที่ได้ถือเป็นฐานภาษี

4.4 นำมูลค่าฐานภาษีที่ได้ตามข้อ 4.3. มาคำนวณภาษีตามอัตราภาษีที่กำหนด

ตัวอย่าง กรณีที่ 2 นาย ก มีที่ดิน 100 ตารางวา ราคาประเมินตารางวาละ 5,000 บาท ปลูกสร้าง อพาร์ทเมนต์ 3 ชั้น อายุ 10 ปี จำนวน 30 ห้อง ให้เช่า จำนวน 29 ห้อง อยู่เอง 1 ห้อง พื้นที่ห้องละ 50 ตารางเมตร ราคาประเมินตารางวาละ 7,800 บาท นาย ก มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 คำนวณมูลค่าของที่ดิน = $100 \times 5,000 = 500,000$ บาท

คำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง โดยนำพื้นที่สิ่งปลูกสร้างจำนวน 30 ห้อง ห้องละ 50 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด $30 \times 50 = 1,500$ ตารางเมตร คำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง $1,500 \times 7,800 = 11,700,000$ บาท ปลูกสร้างมาแล้ว 10 ปี หักค่าเสื่อมร้อยละ 10 คิดมูลค่าที่เหลือเพียง 90% = $10,530,000$ บาท ฐานภาษีส่วนของที่ดินและอพาร์ทเมนต์ = $500,000 + 10,530,000 = 11,030,000$ บาท นาย ก ใช้ประโยชน์ในอพาร์ทเมนต์เพื่ออยู่อาศัย และให้เช่า จึงเป็นการใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน การคำนวณภาษีจึงต้องคำนวณตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ คำนวณหาสัดส่วนของการอยู่อาศัย โดยนำพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมาเทียบเพื่อหาสัดส่วน = ขนาดพื้นที่ของอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 1,500 ตารางเมตร ใช้เพื่ออยู่อาศัย 1 ห้อง ขนาด 50 ตาราง เมตร คิดเป็นสัดส่วน = $50 \times 100 / 1,500 = 3.3\%$ ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย = $11,030,000 \times 3.3\% = 363,990$ บาท นาย ก ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย เนื่องจากฐานภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 363,990 บาท ไม่เกิน 50 ล้านบาท

คำนวณหาสัดส่วนของการให้เช่า โดยนำพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมาเทียบเพื่อหาสัดส่วน = ขนาดพื้นที่ของอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 1,500 ตารางเมตร ให้เช่า 1,450 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วน = $1,450 \times 100 / 1,500 = 96.7\%$ ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่า = $11,030,000 \times 96.7\% = 10,666,010$ บาท คำนวณภาษี $10,666,010 \times 0.3\% = 31,998.03$ บาท สรุป นาย ก ต้องเสียภาษีจำนวน 31,998.03 บาท

5. การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

กรณีที่ 1 นาย ก มีที่ดิน 1 ไร่ ปลูกกล้วย 2 ต้น บนที่ดินแปลงดังกล่าว ราคาประเมิน ตารางวาละ 7,000 บาท (ไม่ได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์มาตั้งแต่ปี 2561) คำนวณมูลค่าของที่ดิน เนื้อที่ 1 ไร่ = $400 \times 7,000 = 2,800,000$ บาท ใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยปลูกกล้วย 2 ต้น มาตั้งแต่ปี 2561 ดังนั้น จึงถือเป็นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ คำนวณภาษีในอัตราทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ $2,800,000 \times 0.3\% = 8,400$ บาท

กรณีที่ 2 นาย ก มีที่ดิน 1 ไร่ เดิมที่ดินดังกล่าวปลูกกล้วย 2 ต้น บนที่ดิน และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ จนกระทั่งเดือนพฤศจิกายน 2562 นาย ก เอาที่ดินไปให้นาย ข เช่า นาย ข ผู้เช่าเข้ามาทำนา ราคาประเมินตารางวาละ 7,000 บาท คำนวณมูลค่าของที่ดิน เนื้อที่ 1 ไร่ = $400 \times 7,000$ บาท = 2,800,000 บาท เดือนมกราคม - เดือนตุลาคม 2562 นาย ก ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามควรแก่สภาพ แต่เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 นาย ก เอาที่ดินไปให้นาย ข เช่า ถือว่านาย ก ได้นำที่ดินไปทำประโยชน์แล้ว เมื่อผู้เช่าที่ดินแปลงดังกล่าวใช้ที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม จึงถือว่าที่ดินนั้นใช้ประกอบการเกษตร และได้รับ ยกเว้นฐานภาษีมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อคำนวณมูลค่าที่ดินของนาย ก แล้ว คิดเป็นมูลค่า 2,800,000 บาท ไม่เกิน 50 ล้านบาท นาย ก จึงไม่ต้องเสียภาษี

ต่อ

ทั้งนี้ ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ แต่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นเนื่องจากพ.ร.บ.ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้ จะได้รับการบรรเทาภาระภาษีช่วง 3 ปีแรก คือ พ.ศ.2563 – 2565 ดังนี้

ปีที่ 1 จ่ายเท่าเดิม + 25% ของภาษีส่วนต่าง

ปีที่ 2 จ่ายเท่าเดิม + 50% ของภาษีส่วนต่าง

ปีที่ 3 จ่ายเท่าเดิม + 75% ของภาษีส่วนต่าง

⇒ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้มีหน้าที่เสียภาษีแต่ละรายไว้ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ประชาชนทราบก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ของทุกปี หรือเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือสถานที่อื่นตามที่ผู้บริหารเห็นสมควร

⇒ 1. การรับชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1.1 เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งการประเมินแก่ผู้เสียภาษีภายในเดือน กุมภาพันธ์แล้ว ผู้เสียภาษีต้องนำเงินมาชำระต่อพนักงานเก็บภาษีภายในเดือนเมษายน ณ สำนักงานเทศบาล โดยให้ถือวันที่พนักงานเก็บภาษียกลงมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

⇒ 2. การคิดเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด จะต้องเสียภาษีค้างชำระรวมทั้งเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม ดังนี้

2.1 ถ้าผู้เสียภาษีมิได้มาชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้มาชำระภาษีก่อนที่จะได้รับ หนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

2.2 ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

2.3 ถ้าผู้เสียภาษีมาชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

2.4 ผู้เสียภาษีที่มีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน โดยให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี แต่ไม่ให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระ

2.5 กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้มีการชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้ นั้น ให้คิดเงินเพิ่มลดลงเหลือร้อยละ 0.5 ต่อเดือนหรือเศษของเดือน

2.6 เบี้ยปรับอาจงดได้ ในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อขอลดเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ และให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งงดเบี้ยปรับนับแต่วันที่ศาลหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งให้ยึด อายัด ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณี