



สรุปกฎหมาย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

(อ้างอิง: ราชกิจจานุเบกษา 12 มีนาคม 2562)

นำเสนอโดย



[Facebook](#) | [Twitter](#) | [Website](#)

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย
13 มีนาคม 2562

วันเริ่มการจัดเก็บภาษี
1 มกราคม 2563

(มาตรา 2)

กฎหมายอื่น ๆ ที่ถูกละเมิดโดยกฎหมายนี้

- พ.ร.บ. ภาษีโรงเรียนและที่ดิน
รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
- พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่
รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
- พ.ร.บ. กำหนดราคาปานกลางของที่ดิน
สำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่

(มาตรา 3)

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งใช้เป็นฐานภาษี กำหนดมูลค่าอย่างไร ?

ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด
ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามข้อมูลของ**กรมธนารักษ์**

(มาตรา 35 และ 36)

เป็นการถ่ายทอดภาษีให้ใคร ?

ไม่ได้เป็นการจ่ายเข้าส่วนกลาง เช่น
กรมสรรพากร หรือ กระทรวงการคลัง

ที่จะจ่ายให้ **องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น** ได้แก่
เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)
กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา
แต่ไม่รวมองค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.)

(มาตรา 5 และ 49)

อัตรากำไร ในช่วง 2 ปีแรก

(เริ่มนับวันแรกคือ 1 มกราคม 2563)

กรณีใช้ประกอบเกษตรกรรม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจากส่วนที่ได้รับยกเว้นภาษี * (ล้านบาท)	อัตรากำไร ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 1)
ส่วนที่ไม่เกิน 75	0.01% (ล้านละ 100)
ส่วนที่เกิน 75 แต่ไม่เกิน 100	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 100 แต่ไม่เกิน 500	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 500 แต่ไม่เกิน 1,000	0.07% (ล้านละ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000	0.10% (ล้านละ 1,000)

* กรณีเจ้าของบุคคลธรรมดา ให้เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก (มาตรา 40) มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เหลือมาคำนวณตามตารางนี้ (มาตรา 95) เช่น ที่ดินทำนา 125 ล้านบาท หัก 50 ล้านบาทแรก ภาษีสุทธิ 75 ล้านบาท จึงจะเสียภาษี $75 \times 100 = 7,500$ บาท

อัตราภาษี ในช่วง 2 ปีแรก

กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ของบุคคลธรรมดา

ใช้อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจากส่วนที่ได้รับยกเว้นภาษี * (ล้านบาท)	อัตราภาษี ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 2)
ส่วนที่ไม่เกิน 25	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 25 แต่ไม่เกิน 50	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 50	0.10% (ล้านละ 1,000)

* ให้อำนาจมูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก (มาตรา 41) มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เหลือมาคำนวณตามตารางนี้ (มาตรา 95) เช่น บ้านพร้อมที่ดิน 75 ล้านบาท หัก 50 ล้านบาทแรก แลเหลือสุทธิ 25 ล้านบาท จึงจะเสียภาษี $25 \times 300 = 7,500$ บาท แต่ถ้าบ้านพร้อมที่ดิน 50 ล้านบาทพอดี ก็จะไม่เสียภาษีเลย ($50 - 50 = 0$)

อัตราภาษี ในช่วง 2 ปีแรก

กรณีส่งปลูกสร้าง (ไม่มีที่ดิน)

ของบุคคลธรรมดา

ใช้อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจากส่วนที่ได้รับยกเว้นภาษี * (ล้านบาท)	อัตราภาษี ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 3)
ส่วนที่ไม่เกิน 40	0.02% (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 40 แต่ไม่เกิน 60	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 60 แต่ไม่เกิน 90	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 90	0.10% (ล้านละ 1,000)

* ให้ออามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก (มาตรา 41) มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เหลือมาคำนวณตามตารางนี้ (มาตรา 95) เช่น บ้าน (ไม่มีที่ดิน) 50 ล้านบาท หัก 10 ล้านบาทแรก เหลือสุทธิ 40 ล้านบาท จึงจะเสียภาษี $40 \times 200 = 8,000$ บาท

Facebook | Twitter | Website 

Just share, do not copy

อัตรากำไร ในช่วง 2 ปีแรก

กรณีใช้อำนาจแบบอื่น ๆ
เช่น บ้านหลังที่ 2

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากำไร ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 4)
ส่วนที่ไม่เกิน 50	0.02% (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 50 แต่ไม่เกิน 75	0.03% (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 75 แต่ไม่เกิน 100	0.05% (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 100	0.10% (ล้านละ 1,000)

อัตราภาษี ในช่วง 2 ปีแรก

กรณีใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก
เกษตรกรรมหรืออยู่อาศัย

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 5)
ส่วนที่ไม่เกิน 50	0.30% (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 แต่ไม่เกิน 200	0.40% (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.50% (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.60% (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000	0.70% (ล้านละ 7,000)

อัตราภาษี ในช่วง 2 ปีแรก

กรณีทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้
ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี ต่อปี (มาตรา 94 วงเล็บ 6)
ส่วนที่ไม่เกิน 50	0.30% (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 แต่ไม่เกิน 200	0.40% (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.50% (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.60% (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000	0.70% (ล้านละ 7,000)

อัตรากาเป้ในช่วงเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)

ประเภทที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนดได้ในอนาคต	ช้อยกเว้นถาวร กรณีเจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดา
(1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์บก/สัตว์น้ำ	0.15% (2 ปีแรก อัตราสูงสุดคือ 0.10%)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก/เขตองค์รปกครองส่วนท้องถิ่น
(2) ใช้อาศัย	0.30% (2 ปีแรก อัตราสูงสุดคือ 0.10%)	<ul style="list-style-type: none"> • หากใช้อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน จะยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก • หากเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน จะยกเว้นมูลค่า 10 ล้านบาทแรก
(3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรมหรืออาศัย	1.20% (2 ปีแรก อัตราสูงสุดคือ 0.70%)	ไม่มี
(4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	3.00%* (2 ปีแรก อัตราสูงสุดคือ 0.70%)	ไม่มี
มาตราอ้างอิง	37	40 และ 41

* เริ่มที่ 1.20% แต่ถ้ายังปล่อยทิ้ง จะเพิ่ม 0.30% ทุก 3 ปี (มาตรา 43)

ข้อยกเว้นเพิ่มเติมช่วง 3 ปีแรก

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตร
ของบุคคลธรรมดา ยังไม่ต้องเสียภาษีใด ๆ
ตามกฎหมายนี้ (มาตรา 96)
2. ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่
และต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจากเดิมเนื่องจากกฎหมายนี้
ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาการะดังนี้
 - 1) ปีที่ 1: จ่ายแบบเดิม + 25% ของส่วนต่าง
 - 2) ปีที่ 2: จ่ายแบบเดิม + 50% ของส่วนต่าง
 - 3) ปีที่ 3: จ่ายแบบเดิม + 75% ของส่วนต่าง(มาตรา 97)

ใครเป็นผู้จ่ายภาษี และจ่ายเมื่อไร ?

ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น

มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ซึ่งตัวเลขต่าง ๆ
ที่อธิบายไป เป็นอัตราต่อปี ก็คือต้องจ่ายทุกปี
(มาตรา 9)

โดยต้องชำระภายในเดือนเมษายนของปีนั้น
(มาตรา 46)

[TIF เพิ่ม] .. ดังนั้น ถ้ามีการขายสินทรัพย์ระหว่งปี
ผู้ขายซึ่งจ่ายภาษีไปแล้ว อาจขอให้ผู้ซื้อชดเชยคืนให้ด้วย
หรือไม่ก็รวม/บวกเข้าไปในราคาซื้อขาย
โดยคำนวณสัดส่วนของปี ณ วันซื้อขาย

ถ้าไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด จะถูกปรับอย่างไร ?

เสียเบี้ยปรับเพิ่มอีก 40% ของภาษีที่ค้างจ่าย
(มาตรา 68)

และ

เสียเงินเพิ่มอีก 1% ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างจ่าย
นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40%
(มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. **ที่อยู่หลัก**ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีจากมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วน 25 ล้านบาทถัดไป เสีย 0.03% ต่อปี (ล้านละ 300)
2. **ที่อยู่รอง**ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของ แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก โดยมูลค่า 50 ล้านบาทแรก เสีย 0.02% ต่อปี (ล้านละ 200) และไล่ตามมูลค่าขึ้นไปจนถึง 0.10% ต่อปี (ล้านละ 1,000)