**จดหมายข่าว องค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัว**

100 หมู่ที่ 8 ตำบลหนองบัว อำเภอรัษฎา จังหวัดตรัง 92160

โทรศัพท์ ๐-7529-948 โทรสาร ๐-7529-948

สาระสำคัญของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้ จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

* บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
* ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
* ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
* อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
* ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
* ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
* ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
* อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
* ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าภาระภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่รู้เหตุว่ามีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)
* ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
* สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
* สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
* กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดใน กฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้น

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ประเภท | เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา | นิติบุคคล |
| 1.การประกอบ  เกษตรกรรม (ม.40) | เกษตรกรรม (ม.40)  -ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก ต่อ เขต อปท | ไม่ยกเว้น |
| 2)เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41) | -เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก  -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้าน บาทแรก  (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่) | ไม่ยกเว้น |
| 3)ใช้ประโยชน์อื่น ๆ | ไม่ยกเว้น | ไม่ยกเว้น |
| 4)ทิ้งไว้ว่างเปล่า | ไม่ยกเว้น | ไม่ยกเว้น |

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน 2 ปีแรก เริ่ม 1 มกราคม 2563

1. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (1) ) |
| 50 ล้านแรก ยกเว้น |  |
| ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้าน | * 1. % (ล้านละ 100) |
| ส่วนที่เกิน 75 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน | * 1. % (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 100 ล้าน แต่ไม่เกิน 500 ล้าน | 0.05% (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 500 ล้านแต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน | 0.07 % (ล้านละ 700) |
| ส่วนที่เกิน 1,000 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1,000) |

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตามราง (ม.40 และ 95

2.กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(3) ) |
| 50 ล้านแรก ยกเว้น (ม.41) |  |
| ส่วนที่ไม่เกิน 25 ล้าน | 0.03% (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 25 ล้าน แต่ไม่เกิน 50 ล้าน | 0.05 % (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1,000) |

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มาหัก แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.41 และ 95

1. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียน

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (3) ) |
| 10 ล้านแรก ยกเว้น (ม.41) | - |
| ส่วนที่ไม่เกิน 40 ล้าน | 0.02 % (ล้านละ 200) |
| ส่วนที่เกิน 40 ล้าน แต่ไม่เกิน 65 ล้าน | 0.03 % (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 65 ล้าน แต่ไม่เกิน 90 ล้าน | 0.05 % (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 90 ล้าน | 0.10 % (ล้านละ 1,000) |

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.41 และ 95)

1. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน(ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (4) ) |
| 0 ถึง 50 ล้านบาท | 0.02% (ล้านละ 200) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 75 ล้าน | 0.03% (ล้านละ 300) |
| ส่วนที่เกิน 75 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน | 0.05% (ล้านละ 500) |
| ส่วนที่เกิน 100 ล้าน | 0.10% (ล้านละ 1,000) |

1. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบ เกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(5) ) |
| 0 ถึง 50 ล้าน | 0.3 %( ล้านละ 3,000) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 200 ล้าน | 0.4%(ล้านละ 4,000) |
| ส่วนที่เกิน 200 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน | 0.5%(ล้านละ 5,000) |
| ส่วนที่เกิน 1,000 ล้าน แต่ไม่เกิน 5,000 ล้าน | 0.6%(ล้านละ 6,000) |
| ส่วนที่เกิน 5,000 ล้าน | 0.7 % (ล้านละ 7,000) |

1. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

|  |  |
| --- | --- |
| มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท) | อัตราภาษีต่อปี (ม.94(6) ) |
| 0 ถึง 50 ล้านบาท | 0.3 % (ล้านละ 3,000) |
| ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 200 ล้าน | 0.4 % (ล้านละ 4,000) |
| ส่วนที่เกิน 200 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน | 0.5 % (ล้านละ 5,000) |
| ส่วนที่เกิน 1,000 ล้าน แต่ไม่เกิน 5,000 ล้าน | 0.6 % (ล้านละ 6,000) |
| ส่วนที่เกิน 5,000 ล้าน | 0.7 % (ล้านละ 7,000) |

อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง 2 ปีแรก)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง | อัตราสูงสุดที่กำหนด | ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา |
| 1. ใช้ประกอบ เกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37) | 0.15 % (2 ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10 % ) | ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท. |
| 1. เป็นที่อยู่อาศัย | 0.3 % (2ปีแรก อัตราสูงสุด คือ 0.10 %) | เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก  เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก |
| 1. ใช้ประโยชน์อื่น ๆ นอกจาก เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย | 1.20 % | ไม่ยกเว้น |
| 1. ทิ้งไว้ว่างเปล่า | 1.20 % | ไม่ยกเว้น |

มาตรา 96 เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ้งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาภาระ ดังนี้

1. ปีที่ 1 จ่ายแบบเดิม + 25 % ของส่วนต่าง
2. ปีที่ 2 จ่ายแบบเดิม + 50 % ของส่วนต่าง
3. ปีที่ 3 จ่ายแบบเดิม + 75 % ของส่วนต่าง

ผู้จ่ายภาษี

* ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
* ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา 9)
* ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

* ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา 68 ) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
* มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือน ของ ภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40 % (มาตรา 70)

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี
2. ที่อยู่รอง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
3. ที่อยู่หลัก ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน

แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า 10 ล้านบาทแรก

**อย่าลืมมาชำระภาษีกันเยอะ ๆ น่ะค่ะ เพื่อพัฒนาท้องถิ่นของเรา**