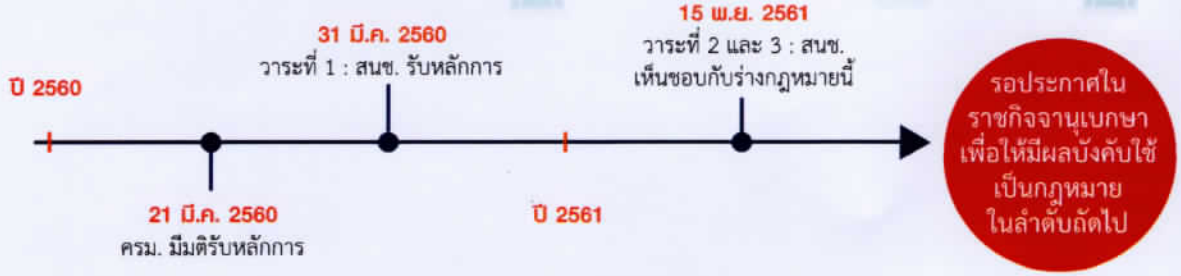
ทำความเข้าใจ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะมีผลใช้บังคับ 1 มกราคม 2563

ในที่สุดร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... ("ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ") ได้ผ่านความเห็นชอบของสภานิติบัญญัติแห่งชาติแล้วเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561 ที่ผ่านมา เพื่อนำมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และภาษีบำรุงท้องที่ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 โดยร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ จะมีผลบังคับใช้เป็น "กฎหมาย" นับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และภาษีที่ดินฯ จะเริ่มถูกจัดเก็บตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยรายละเอียดปรากฏดังนี้

ครม. ย่อมาจากคำว่า คณะรัฐมนตรี
สนช. ย่อมาจากคำว่า สภานิติบัญญัติแห่งชาติ



อ้างอิง : *(1) มติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ 21 มีนาคม 2560 จากเว็บไซต์ของรัฐบาลไทย สืบค้นเมื่อเดือนมีนาคม 2560*
(2) สารบบสถานะการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ จากเว็บไซต์ของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ สืบค้นเมื่อเดือนมีนาคม 2560
(3) รายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... จากเว็บไซต์ของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ สืบค้นเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้อ่านได้เข้าใจภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ("ภาษีที่ดินฯ") มากยิ่งขึ้น จึงขออธิบายหลักการเบื้องต้นของร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ โดยอ้างอิงมาตราตามร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ

สรุปสาระสำคัญของร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีดังนี้

ภาษีที่ดินฯ เป็นภาษีที่จัดเก็บจากทรัพย์สินของผู้เสียภาษี ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ("อปท.") จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ทั้งหมดจะเป็นของ อปท. เพื่อนำไปใช้พัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แก่รัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ อันได้แก่

(1) ผู้เสียภาษีที่ดินฯ : บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่เป็น
(1.1) เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง หรือ
(1.2) เจ้าของห้องชุด หรือ
(1.3) ผู้ครอบครองหรือผู้ทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

(2) ผู้จัดเก็บภาษีที่ดินฯ : เทศบาลตำบล เทศบาลเมือง องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา

(3) ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินฯ : ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด

ข้อสังเกต : สำหรับนิยามของคำว่า "สิ่งปลูกสร้าง" จะไม่รวมเครื่องจักรหรือส่วนควบที่ติดตั้งในโรงงานซึ่งเคยมีการเก็บภาษีเมื่ออยู่ในระบบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งเป็นระบบภาษีเดิม

(4) การคำนวณภาษีที่ดินฯ : มูลค่าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด × อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ

(5) ฐานภาษีที่ดินฯ : คำนวณภาษีบนมูลค่าทั้งหมดของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและห้องชุด โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและห้องชุดเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินของกรมธนารักษ์ โดยผู้เสียภาษีสามารถเข้าไปดูราคาประเมินได้ที่เว็บไซต์ http://www.treasury.go.th/main.php?filename=index ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

(6) อัตราภาษีที่ดินฯ : อัตราภาษีที่ดินฯ ตามร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ได้กำหนดให้เป็นไปตามประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 4 กลุ่มโดยถือตาม "ลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน" ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, อื่น ๆ (พาณิชยกรรม) และที่รกร้างว่างเปล่า โดยอัตราภาษีที่ดินฯ จะเป็นรูปแบบของขั้นบันไดที่เพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ

อนึ่ง ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ได้กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อบรรเทาภาระภาษีในช่วง 2 ปีแรก (พ.ศ. 2563 – 2564) ของการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ กล่าวคือ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยอัตราภาษีที่ดินฯ ที่ใช้บังคับในช่วง 2 ปีแรก (พ.ศ. 2563 – 2564) จะปรากฏตามภาพที่ 2 รวมถึงตัวอย่างภาระภาษีตามมูลค่าทรัพย์สินในช่วง 2 ปีแรก (พ.ศ. 2563 – 2564) จะปรากฏดังต่อไปนี้

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้บังคับในช่วง 2 ปีแรก (พ.ศ. 2563-2564)

เกษตรกรรม
อัตราเพดาน 0.15%

อัตราภาษีในช่วง 2 ปีแรก

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0-75	0.01
75-100	0.03
100-500	0.05
500-1,000	0.1

บุคคลธรรมดาได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท

บ้านพักอาศัย
อัตราเพดาน 0.3%

อัตราภาษีในช่วง 2 ปีแรก

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0-50	0.02
50-75	0.03
75-100	0.05
100 ขึ้นไป	0.1

บ้านหลังหลัก
- เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินที่มีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
- เป็นเจ้าของเฉพาะ (อย่างเดียว) และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท

อื่น ๆ (พาณิชยกรรม)
อัตราเพดาน 1.2%

อัตราภาษีในช่วง 2 ปีแรก

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0-50	0.3
50-200	0.4
200-1,000	0.5
1,000-5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

ที่รกร้างว่างเปล่า
อัตราเพดานภาษีและการจัดเก็บเท่ากับประเภทอื่น ๆ และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

อัตราภาษีในช่วง 2 ปีแรก

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0-50	0.3
50-200	0.4
200-1,000	0.5
1,000-5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

อ้างอิง : *ร่างมาตรา 37 ร่างมาตร 40 ร่างมาตรา 41 ร่างมาตรา 94 และร่างมาตรา 95 แห่งร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... (ฉบับที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว)*

ตัวอย่างภาระภาษีตามมูลค่าทรัพย์สินในช่วง 2 ปีแรก (พ.ศ.2563 – 2564)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	เกษตรกรรม		บ้านพักอาศัย		อื่น ๆ (พาณิชยกรรม)	ที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราเพดานภาษีและจัดเก็บเท่ากับประเภทพาณิชยกรรม (อื่น ๆ) และเพิ่มอัตราภาษีทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%	
	บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ	บุคคลธรรมดาที่เกิน 50 ล้านต่อ อปท./นิติบุคคลเป็นเจ้าของ	หลังหลัก	หลังอื่น		3 ปีแรก	3 ปีต่อมา
10	-	1,000	-	2,000	30,000	30,000	60,000
20	-	2,000	-	4,000	60,000	60,000	120,000
30	-	3,000	-	6,000	90,000	90,000	180,000
40	-	4,000	-	8,000	120,000	120,000	240,000
50	-	5,000	-	10,000	150,000	150,000	300,000
100	10,000	15,000	20,000	30,000	350,000	350,000	650,000
500	210,000	215,000	420,000	430,000	2,250,000	2,250,000	3,750,000
1,000	560,000	565,000	920,000	930,000	4,750,000	4,750,000	7,750,000

ส่วนอัตราภาษีที่ดินฯ สำหรับหลังปี พ.ศ. 2564 คณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ให้ข้อสังเกตไว้ว่า "ก่อนที่อัตราภาษีที่ดินฯ ที่จะใช้บังคับในช่วง 2 ปีแรกจะสิ้นสุดการบังคับใช้ควรกำหนดอัตราภาษีที่ดินฯ ตามพระราชกฤษฎีกาไว้ล่วงหน้า เพื่อให้ภาคธุรกิจได้รับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราภาษีที่ดินฯ ที่จะใช้จัดเก็บจริงล่วงหน้าและสามารถใช้วางแผนการลงทุนได้" (อ้างอิง : ข้อสังเกตของคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ข้อที่ 10 จากหนังสือของสำนักงานเลขาธิการวุฒิสภาปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เลขที่หนังสือ สว (สนช) 0007/6351 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561)

(7) การยื่นแบบและชำระภาษีที่ดินฯ: อปท. จะแจ้งการประเมินภาษีที่ดินฯ โดยส่งแบบการประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี (เช่น เดือนกุมภาพันธ์ 2563 เป็นต้น) และผู้เสียภาษีที่ดินฯ มีหน้าที่ต้องชำระภาษีที่ดินฯ ตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี (เช่น เดือนเมษายน 2563 เป็นต้น)

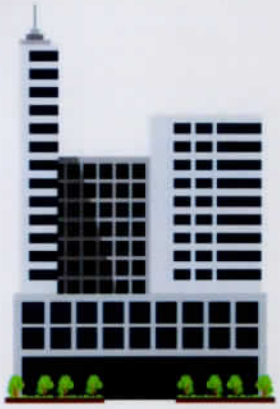
(8) การยกเว้น การลดหย่อนและการบรรเทาภาระภาษีที่ดินฯ : รายละเอียดตามตารางดังนี้

- ทรัพย์สินของรัฐ
- ศาสนสมบัติ
- องค์กรระหว่างประเทศ/สถานทูต/สถานกงสุล
- ทรัพย์สินของสภากาชาด
- ทรัพย์สินของมูลนิธิ/สถานสาธารณะกุศล
- ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์
- ทรัพย์สินส่วนกลาง/ที่ดินสาธารณูปโภค

- การลดภาษีสำหรับที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างบางประเภท เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ หรือสภาพแห่งท้องที่ โดยให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา แต่ต้องไม่เกิน 90% ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย
- เช่น สถานศึกษาเอกชน กิจการสาธารณะ บ้านมรดก เป็นต้น

- เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- ผู้เสียภาษีที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น (เมื่อเทียบกับการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงภาษีบำรุงท้องที่) จะได้รับการบรรเทาภาระภาษีโดยในช่วง 3 ปีแรกจะทยอยเสียภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้น ดังนี้
  - ปีที่ 1: 25% ของภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้น
  - ปีที่ 2: 50% ของภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้น
  - ปีที่ 3: 75% ของภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้น
- ตัวอย่างของการบรรเทาภาระภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมปรากฏดังนี้

ตัวอย่างภาระภาษีตามมูลค่าทรัพย์สินในช่วง 2 ปีแรก (พ.ศ.2563 – 2564)



เจ้าของที่ดินเกษตรกรรม
(นิติบุคคล)

ที่ดินแปลงหนึ่ง 25 ไร่ มูลค่า 50 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 60 ล้านบาทในปี 2567 เสียภาษี 0.01% หรือล้านละ 100 บาท

ปัจจุบัน เสียภาษีบำรุงท้องที่ 3,600 บาท (ปี 2562)		เมื่อ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้ เสียภาษีที่ดินฯ 6,000 บาท (ปี 2563)		
ลำดับปีที่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี	ร้อยละ (%) ของจำนวนภาษีที่เหลือ	ส่วนต่างค่าภาษี (บาท)		ค่าภาษีที่ต้องเสีย (บาท)
ปีที่ 1 (ปี 2563)	25%	1,400	350	3,950
ปีที่ 1 (ปี 2564)	50%	1,400	700	4,300
ปีที่ 1 (ปี 2565)	75%	1,400	1,050	4,650
ปี 2566				5,000
ปี 2567				6,000

บรรเทาภาระภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้น

เสียภาษีเต็มจำนวน

อ้างอิง : ร่างมาตรา 97 แห่งร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ....
(ฉบับที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว)
เอกสารจากเว็บไซต์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังกระทรวงการคลัง เรื่อง สาระสำคัญ...ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(ผ่านความเห็นชอบจาก สนช. วาระ 3 เมื่อวันที่ 16 พ.ย. 2561) โดยสืบค้นเมื่อ 21 พ.ย. 2561

Reference :

(1) *มติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ 21 มีนาคม 2560 จากเว็บไซต์ของรัฐบาลไทย สืบค้นเมื่อเดือนมีนาคม 2560*

(2) *สารบบสถานะการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ จากเว็บไซต์ของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ สืบค้นเมื่อเดือนมีนาคม 2560*

(3) *รายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... จากเว็บไซต์ของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ สืบค้นเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561*

(4) *ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... (ฉบับที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว)*

(5) *เอกสารจากเว็บไซต์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง เรื่อง สาระสำคัญ...ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ผ่านความเห็นชอบจาก สนช. วาระ 3 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2561) สืบค้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2561*

(6) *ข้อสังเกตของคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ จากหนังสือของสำนักงานเลขาธิการวุฒิสภาปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เลขที่หนังสือ สว(สนช)0007/6351 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561*

โดย.. ดร. สาธิต พ่วงธัญญา
กรรมการในคณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีภาษีอากร

และ นางสาวศศิญากา จิรวุฒิกุล
(น.บ. (เกียรตินิยม), น.บ.ท., น.ม. (กฎหมายภาษี))