

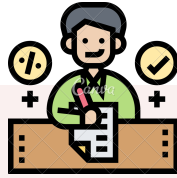
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครอบครอง โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานรับผิดชอบการจัดเก็บ เริ่มใช้บังคับตั้งแต่ 13 มีนาคม 2562 และจะเริ่มเก็บภาษีตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยอัตราภาษีจะคำนวณตามประเภทการใช้ประโยชน์ ซึ่งอัตราสูงสุดที่เป็นไปได้อยู่ที่ปีละ 3% ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ต้องยกเลิกการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ด้วย

ผู้เสียภาษี



ผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ โดยจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ถ้าใครเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปีไหน ก็ให้เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้นไป ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นคนละคนกัน ก็ให้เจ้าของที่ดินเสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าที่ดิน ส่วนเจ้าของสิ่งปลูกสร้างก็เสียภาษีเฉพาะส่วนของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ฐานภาษี

การคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ที่ดิน - ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
2. สิ่งปลูกสร้าง - ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
3. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด (คอนโด) - ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ของปีนั้น ซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์นี้จะเป็นราคาเดียวกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมที่ดิน



ขั้นตอนการชำระภาษี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีประเมินภาษี โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ประเมินให้ และจะส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ ของแต่ละปี และต้องชำระภาษีภายในวันที่ 30 เมษายน ของปีนั้น

แบบประเมินภาษีจะประกอบด้วย

1. รายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
2. ราคาประเมินทุนทรัพย์
3. อัตราภาษี
4. จำนวนภาษีที่ต้องชำระ

วิธีการชำระภาษี และสถานที่รับชำระภาษี

1. ชำระด้วยตนเองได้ที่งานผลประโยชน์ ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม
2. ชำระทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยส่งธนาคัติ ตัวแลกเงินไปรษณีย์ เช็คนาคาร สั่งจ่ายในนาม เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม
3. ชำระโดยการโอนเงิน หรือชำระผ่านระบบคิวอาร์โค้ด (ที่ได้รับในหนังสือแจ้งการประเมิน) หากมียอดภาษีตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป ผู้เสียภาษีสามารถขอผ่อนชำระได้เป็นเวลา 3 งวด งวดละเท่าๆ กัน



การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ที่ดินหรือสิ่ง
ปลูกสร้างที่ใช้
ประโยชน์ใน
การประกอบ
เกษตรกรรม



ที่ดินหรือสิ่งปลูก
สร้างที่ทิ้งไว้ว่าง
เปล่า หรือไม่ได้ทำ
ตามควรแก่สภาพ

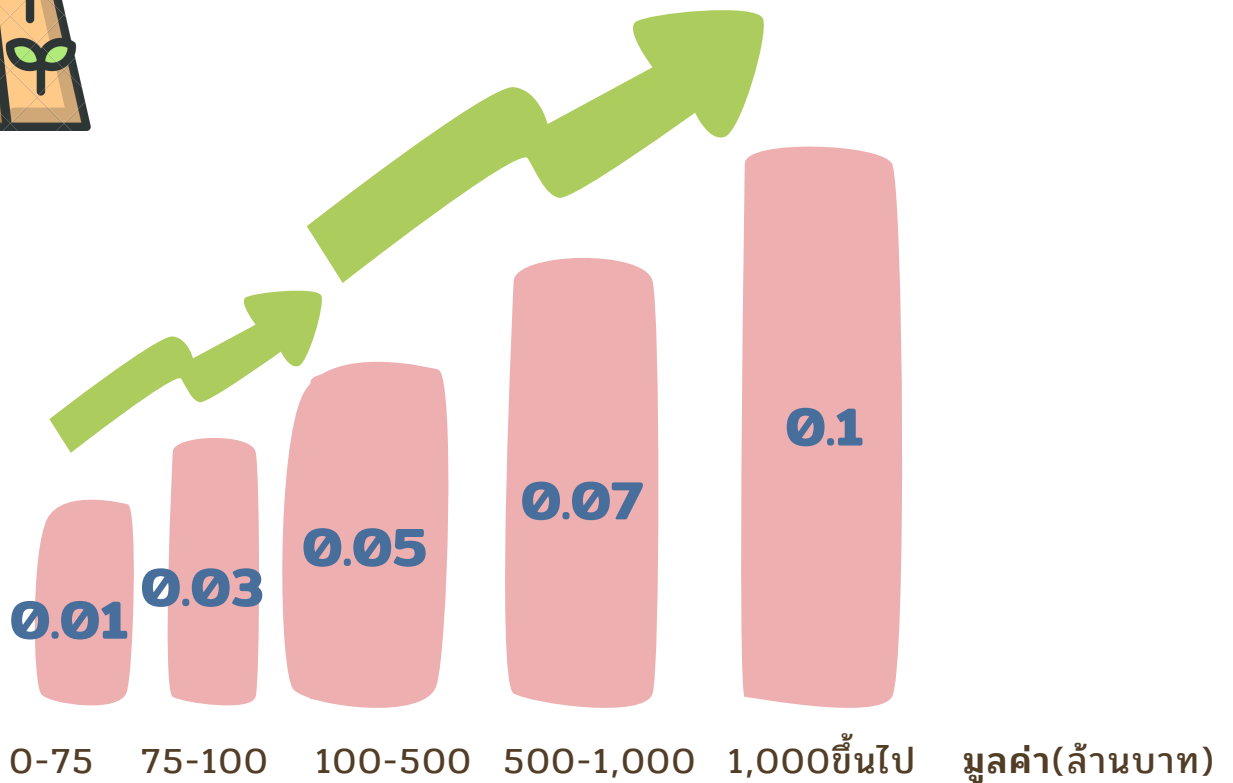
ที่ดินหรือสิ่งปลูก
สร้างที่ใช้
ประโยชน์เป็นที่
อยู่อาศัย



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่
ใช้ประโยชน์อื่น เช่น
พาณิชย์กรรม
อุตสาหกรรม โรงแรม
บ้านให้เช่า ฯลฯ



อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม คือใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท.ละไม่เกิน 50 ล้านบาท



อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

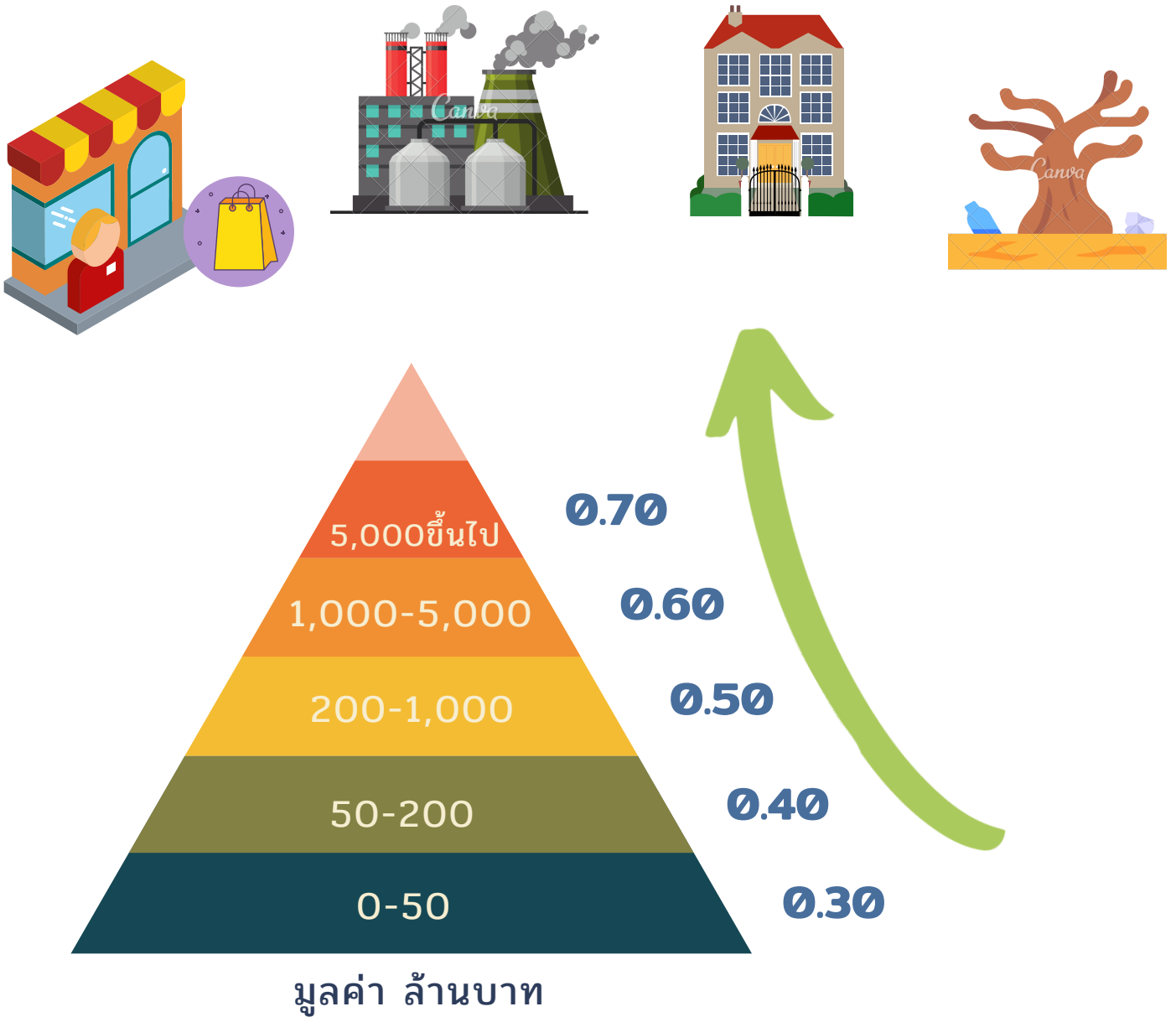


มูลค่า	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน+ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0-10 ล้านบาท	ยกเว้นภาษี		
10-50 ล้านบาท	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
50-75 ล้านบาท	0.03	0.03	0.03
75-100 ล้านบาท	0.05	0.05	0.05
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10	0.10	0.10

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย แบ่งเป็น

- บ้านหลังหลัก เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/เจ้าของคนใดคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)
- บ้านหลังอื่น เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น เช่น

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเมนท์
- บ้านให้เช่า

และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำตามควร
แก่สภาพ

การดูแลผลกระทบ

เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีใน 3 ปีแรกของการเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นภาษีตัวใหม่ หากผู้เสียภาษีมีภาระที่ต้องจ่ายสูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามจำนวนประเมินในปีก่อนหน้าที่กฎหมายนี้ บังคับใช้ แล้วเหลือภาระภาษีเท่าไร ให้ชำระส่วนที่เหลือดังนี้

ปีที่
1

จ่าย **25%** ของจำนวน
เงินภาษีที่เหลือ

ปีที่
2

จ่าย **50%** ของจำนวน
เงินภาษีที่เหลือ

ปีที่
3

จ่าย **75%** ของจำนวน
เงินภาษีที่เหลือ



บทลงโทษ

กรณีผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในกำหนด



เบี้ยปรับ

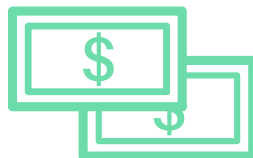


- ผู้เสียภาษีชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
- ผู้เสียภาษีชำระภาษีเกินกำหนดเวลาในหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีค้างชำระ

เงินเพิ่ม



- เสียเงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือนของค่าภาษีที่ค้างชำระ

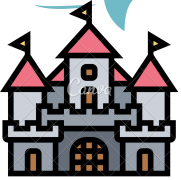


มาตรา 8 ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

1. ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์
2. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศ
3. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ
4. ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย
5. ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใดหรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าเฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
6. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
7. ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิ หรือองค์การ หรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
8. ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด
9. ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้หรือเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
10. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
11. ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
12. ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้น จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ทรัพย์สิน
พระมหากษัตริย์



บ่อที่ใช้ประโยชน์
เพื่อสาธารณะ

ทรัพย์สินเอกชนที่ใช้เป็น
พิพิธภัณฑ์ เฉพาะส่วนที่เป็น
แหล่งศึกษาเรียนรู้สาธารณะ



ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจ
ที่ยังไม่ได้ใช้ในกิจการ
และยังไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์

ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทางรถไฟ
ซึ่งใช้ในกิจการของการรถไฟ
หรือรางรถไฟไฟฟ้าโดยตรง



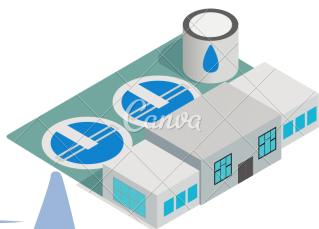
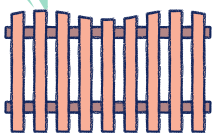
ที่ดินว่างเปล่ารอบทางวิ่ง
ทางขับ ลานจอด
อากาศยาน ที่กันไว้ตาม
มาตรฐานสนามบิน



ทรัพย์สินสาธารณูปโภค
ใช้ประโยชน์ร่วมกันใน
โครงการของการเคหะแห่งชาติ



สิ่งปลูกสร้างที่เป็น
ถนน ลาน รั้ว



ที่ดินที่มีกฎหมาย
ห้ามทำประโยชน์



บ่อที่ใช้ในระบบบำบัด
น้ำเสียต่อเนื่องกับอาคาร

ทรัพย์สินของสำนักงาน
เศรษฐกิจการค้า
ต่างประเทศ



กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563
- พระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2563
- พระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564
- กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. 2562
- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตรากาซี และรายละเอียดอื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- กฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- กฎกระทรวงการงดหรือลดเบี้ยปรับ พ.ศ. 2562
- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง เหตุจำเป็นทางราชการซึ่งบุคคลธรรมดาต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้าน
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
- ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล
- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร
- ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชน เฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562