

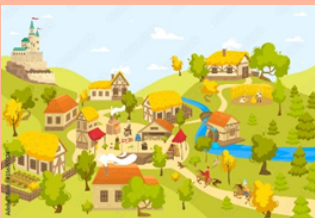
พระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ 2562

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้แทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 เป็นกฎหมายที่ใช้นาน และไม่มีมีการปรับปรุงให้มีความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป จึงทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ มีข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษีและการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครอง หรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐและให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีด้วย เจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น



“ที่ดิน” หมายถึง พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคล อาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแฟลตที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ห้องชุดแล้ว

ระยะเวลาการยื่นแบบและการชำระภาษี

- ▶ อปท. แจ้งประเมินภาษีภายในเดือน ก.พ.
- ▶ ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน ก.พ. - เม.ย.
- ▶ ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ 1 ต่อเดือน)
- ▶ อปท. มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือน พ.ค. ของปี เพื่อชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

การคิดเบี้ยปรับ กรณีไม่ชำระภายในกำหนด

- ▶ ไม่ชำระในกำหนด แต่ได้มาก่อนที่จะได้รับหนังสือเสียเบี้ยปรับร้อยละ 10
- ▶ ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน และชำระภาษีในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20
- ▶ ชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีค้างชำระ
- ▶ เมื่อพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่ผู้ค้างชำระได้รับหนังสือแจ้งเตือน เสนอผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน

เงินเพิ่ม

เงินเพิ่ม คือ ดอกเบี้ยที่เกิดจากการชำระภาษีล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด โดยจะคิดอัตรา 1% ต่อเดือน (เศษของเดือน ของเงินปีใดเป็น 1 เดือน) ของเงินภาษีที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น

การผ่อนชำระ

- สามารถแบ่งชำระได้ไม่เกิน 3 งวด งวดละเท่า ๆ กัน
- ▶ งวดที่หนึ่ง ชำระภายในเดือนเมษายนของปี
 - ▶ งวดที่สอง ชำระภายในเดือนพฤษภาคมของปี
 - ▶ งวดที่สาม ชำระภายในเดือนมิถุนายนของปี

การดูแลผลกระทบ

ยกเว้น

- บ้านหลังหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่ เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดาได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน ไม่เกิน 50 ลบ.
- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินกลางของอาคารชุด ที่ดิน สาธารณูปโภค หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม

ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน

ที่ดิน ขนาดพื้นที่ 50 ตร.ว. ราคาประเมิน 74,000 บาท
รวมราคาประเมินของที่ดิน 3,700,000 บาท สิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 90 ตร.ม. ราคาประเมิน 45,000 บาท
รวมราคาสิ่งปลูกสร้าง = 4,050,000 บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม) รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 7,750,000 บาท
ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ 2 ชั้นบนี้อยู่อาศัย

คำนวณตามสัดส่วน

- ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ 30 ตร.ม.
คิดเป็นสัดส่วน = $30 \times 100/90 = 33\%$
 $7,750,000 \times 33/100 = 2,557,500 \times 0.3/100$

ต้องเสียภาษี = 7,672.50 บาท

- 2 ชั้นบนี้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ 60 ตร.ม.
 $60 \times 100/90 = 67\%$
 $7,750,000 \times 67/100 = 5,192,500$
(มูลค่าไม่ถึง 50 ล้านบาทได้รับยกเว้น)

อัตราภาษี

เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%*

อัตราที่จัดเก็บ

ช่วงมูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

ภาระภาษี

(บุคคลธรรมดา)

ช่วงมูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000

บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%*

อัตราที่จัดเก็บ

ช่วงมูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น
(บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02		
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

ภาระภาษี

ช่วงมูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่นๆ
(ยกเว้น 50 ลบ.)

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000

อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%*

อัตราที่จัดเก็บ

ช่วงมูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

ภาระภาษี

ช่วงมูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	150,000
100	350,000
200	750,000
1,000	4,750,000

ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%*

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร
แก่สภาพที่ดิน 3 ปีติดต่อกัน : ปีที่ 4 เก็บเพิ่มขึ้นอีก
0.3 ทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 3

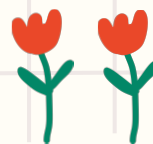
การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ติดต่อชำระภาษีได้ที่

งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง

องค์การบริหารส่วนตำบลดอนมัน

โทร 044 756 560



เอกสารแนะนำ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



จัดทำโดย

งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้ กองคลัง
องค์การบริหารส่วนตำบลดอนมัน
อำเภอประทาย จังหวัดนครราชสีมา
โทร. 044-756-560