

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี(ม.94(6))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30 % (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40 % (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50 % (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60 % (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70 % (ล้านละ 7,000)

ประเภทที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่ กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดา
1) ใช้ประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ทำนา ทำไร่ทำสวน เลี้ยงสัตว์เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.37)	0.15 % (2 ปี แรกอัตราสูงสุด คือ 0.10 %)	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้าน บาทแรก ต่อเขต อบท.
2) เป็นที่อยู่อาศัย	0.30 % (2 ปี แรก อัตรา สูงสุด คือ 0.10%	- เป็นเจ้าของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูก สร้างไม่ได้เป็นเจ้าของ ที่ดิน มีชื่อในทะเบียน บ้าน ยกเว้น 10 ล้าน บาทแรก
3) ใช้ประโยชน์อื่นๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือ ที่อยู่อาศัย	1.20 %	ไม่ยกเว้น
4) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	1.20%	ไม่ยกเว้น

มาตรา 97 ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรียนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสีย
เพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายในส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้ บรรเทาภาระ
ดังนี้

1. ปีที่1 จ่ายแบบเดิม +25 % ของส่วนต่าง
2. ปีที่2 จ่ายแบบเดิม +50 % ของส่วนต่าง
3. ปีที่3 จ่ายแบบเดิม +75 % ของส่วนต่าง

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่1 มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษีต้องจ่ายทุกปี(มาตรา 9)
- ชำระภาษีภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น (มาตรา 46)

- ในกรณีผู้เสียภาษามีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ(มาตรา68)เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับ หนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 10

- มิได้ชำระภาษีในเวลาที่กำหนดให้เสียเงินเพิ่มอัตร้อยละ 1 ต่อเดือนของ
ภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40 % (มาตรา 70)

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

เบญจวรรณ (ค่าตัวหลัก)	บ้านโพธิ์/อ่าวไทย (อัตราค่าเช่า)	อื่นๆ (หาข้อมูลแยกต่างหาก)
อัตราผลตอบแทน 0.15%	อัตราผลตอบแทน 0.3%	อัตราผลตอบแทน 1.2%
อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ
มูลค่า (บาท) อัตรา (%)	มูลค่า (บาท) อัตรา (%)	มูลค่า (บาท) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 50 0.02	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	50 - 75 0.03	50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	75 - 100 0.05	200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	100 ขึ้นไป 0.1	1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1		5,000 ขึ้นไป 0.7
บุคคลธรรมดา	การรวมภาษี	การรวมภาษี
ไม่รับค่าเช่าปกติ, ๓๖	เมื่อรวมค่าเช่าปกติ (๓๖ บาท)	มูลค่า (บาท) อัตรา (%)
โดยมี ๓๖ บาท	(มูลค่ารวม, ค่าเช่าปกติ)	50 150,000
การรวมภาษี	ไม่รับ ๕๐ ๐	100 350,000
	100 22,500	150 1,250,000
บุคคลธรรมดา		อัตรา
มูลค่า (บาท) อัตรา (%)		ที่ควรจ่ายภาษี
50 0.3		อัตราค่าเช่าที่ควรจ่าย
100 1,500		อัตราค่าเช่า 5
200 6,000		และเมื่อรวมค่าเช่า 0.3% ของ 1



พระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562



เทศบาลตำบลท่าข้าม
อำเภอปะเหลียน จังหวัดตรัง

งานจัดเก็บและพัฒนารายได้
กองคลัง
99 หมู่ที่ 1 ต.ท่าข้าม อ.ปะเหลียน จ.ตรัง 92120
โทรศัพท์ 075-289302 ต่อ 18 โทรสาร 075-288304

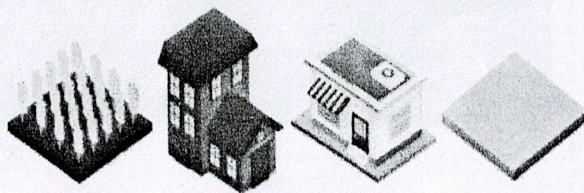
สาระสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 วันเริ่มบังคับใช้ กฎหมาย 13 มีนาคม 2562 วันเริ่มการจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นโดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มเติมตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้แก่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
 - ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีได้แก่ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ หอสมุด
 - ฐานภาษีคิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และหอสมุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไปทั้งนี้ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี
 - อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4กลุ่มตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูป แบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
 - ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไม่ว่า ภาวะภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ดำเนินการเปลี่ยนแปลง



มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี(ม.35)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง=ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด=ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็น เกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดใน กฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบเกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ล้านบาทแรกต่อเขตอปท.	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ทั่วไวกว้างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษีอัตราภาษีใน 2 ปีแรก

(เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณีประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน(บาท)	อัตราภาษีต่อปี(ม.94(1))
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น	
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.01 % (ล้านละ 100)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.07 % (ล้านละ 700)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท	0.01 % (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท หักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกิน มาคำนวณตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94(2))
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	-
ส่วนที่ไม่เกิน 25 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 25 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท	0.10 % (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ

เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก หักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณีสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

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

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก หักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณีใช้ประโยชน์อื่นๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

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

5. กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรม และเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชยกรรม)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี(ม.94(5))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30 % (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40 % (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50 % (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60 % (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70 % (ล้านละ 7,000)