

๕๖) สารสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562  
 วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562  
 วันที่เริ่มการจดทะเบียนภาษี 1 มกราคม 2563  
 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จําหน่ายใช้ จัดเก็บแทนภาษี  
 โรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ใน  
 ปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นของกร  
 ปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องส่งเป็นรายได้อีก  
 รัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- ๑) บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ๒) ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ๓) ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ๔) อัตราภาษีเป็นแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ๕) ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือ  
 สิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์บนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สิน  
 ของรัฐ
- ๖) ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ หอสมุด
- ๗) ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทางมหวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคา  
 ประเมินทุนทรัพย์สิน สิ่งปลูกสร้าง และหตุสมุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนา  
 ราชย์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่ต่างกันไป ทั้งนี้ ราคา  
 ประเมินกลางของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคา  
 ทุกทุก 4 ปี

อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะ  
 การใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้าง  
 วางเปล่า อัตราภาษีที่จัดเก็บจะขึ้นอยู่กับแบบขั้นบันไดเพิ่มขั้นตามมูลค่าของฐานภาษี

๘) ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะราคาหรือสิ่งปลูกสร้างต่อของใคร  
 ภาษีต้องแจ้งกรมที่ดินแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กร  
 ปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่รู้ว่าการเปลี่ยนแปลง



มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ๑) ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ๒) สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหอสมุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์หอสมุดเป็นเกณฑ์ในการ  
 คำนวณ

๔) กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้  
 เป็นตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบ เกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40) - ยกเว้น 50 ล้านบาทแรกต่อ เขต อบท. - เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มี ชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาท แรก	ไม่ยกเว้น
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	- เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้ เป็น เจ้าของที่ดินมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก ( 1 คนมีชื่ออยู่ ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่หนึ่งตัวที่ มีชื่ออยู่	ไม่ยกเว้น
3) ประโยชน์อื่น ๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) ที่ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีเงิน 2 ปีแรก  
 เริ่ม 1 มกราคม 2563

1. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	(อัตราภาษีต่อปี ม.94 (1))
50 ล้านแรก ยกเว้น	-
ส่วนที่ไม่เกิน 75 ล้าน	0.01 % (ล้านละ 100)
ส่วนที่เกิน 75 ล้าน แต่ไม่เกิน 100 ล้าน	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 100 ล้าน แต่ไม่เกิน 500 ล้าน	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 500 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน	0.07 % (ล้านละ 700)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้าน	0.10 % (ล้านละ 1,000)

กรณีอื่นวม ภาษีมูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา  
 คำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัย มีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	(อัตราภาษีต่อปี ม.94 (2))
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 )

กรณีอื่นวม ภาษีมูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา  
 คำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและร  
 ชื่อในทะเบียนบ้าน

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)

กรณีอื่นวม ภาษีมูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา  
 คำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

4. กรณี ใช้ประโยชน์อื่น ๆ อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	(อัตราภาษีต่อปี ม.94 (4))
0 ถึง 50 ล้าน	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)

5. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรมและ  
 เป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชยกรรม)

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

