

# พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ วันเริ่มการจัดเก็บภาษี ๑ มกราคม ๒๕๖๓

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี **ประเภทใหม่** ที่จะนำมาใช้ **จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่** ที่เทศบาลจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นของเทศบาลเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

**ที่ดิน** หมายถึง พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

**สิ่งปลูกสร้าง** หมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคล อาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้ หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

**ห้องชุด** หมายถึง ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ห้องชุดแล้ว และกำหนดให้ยกเลิกฎหมายที่เกี่ยวข้องตั้งนี้ พรบ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่

**ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

**มาตรา ๙** ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น  
 - บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
 - ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
 อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

**ระยะเวลาการยื่นแบบและชำระภาษี**

- (๑) อปท.แจ้งประเมินภาษีภายในเดือน ก.พ.
- (๒) ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือน เม.ย.
- (๓) ไม่ชำระภาษีภายในเดือน เม.ย. (เงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือน)
- (๔) อปท.มีหนังสือแจ้งเตือนภายในเดือนพฤษภาคมของปีเพื่อชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

**การคิดเบี้ยปรับ** ไม่มาชำระภายในเดือนเมษายน

- (๑) ไม่ชำระในกำหนด แต่ได้มาก่อนที่จะได้รับหนังสือ เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐
- (๒) ผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน และชำระภาษีในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๐
- (๓) ชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีค้างชำระ

(๔) เมื่อพ้นกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันที่ถูกค้างชำระ ได้รับหนังสือแจ้งเตือน เสนอผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งยึดอายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สิน

## อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ๓ ปี ติดต่อกัน : ปีที่ ๔ ให้เก็บเพิ่มขึ้นอีก ๐.๓ ทุก ๓ ปี แต่ไม่เกินร้อยละ ๓

อัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				
เกษตรกรรม (อัตราเพดาน ๐.15 %)	ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน ๐.3 %)		พาณิชยกรรม (อื่นๆ) (อัตราเพดาน 1.2 %)	
	หลังหลัก	หลังอื่น	หลังหลัก	หลังอื่น
0 - 75 = 0.01 %	0 - 25 = 0.03 %	0 - 40 = 0.02 %	0 - 50 = 0.3 %	
> 75 - 100 = 0.03 %	> 25 - 50 = 0.05 %	> 40 - 65 = 0.03 %	> 50 - 75 = 0.4 %	
> 100 - 500 = 0.05 %	> 50 = 0.1 %	> 65 - 90 = 0.05 %	> 75 - 100 = 0.05 %	> 200 - 1,000 = 0.5 %
> 500 - 1,000 = 0.07 %		> 90 = 0.1 %	> 100 = 0.1 %	> 1,000 - 5,000 = 0.6 %
> 1,000 = 0.1 %				> 5,000 = 0.7 %

1. ส่วนเกินกว่าฐานภาษี ๒. ส่วนเกินกว่าฐานภาษี ๓. ส่วนเกินกว่าฐานภาษี ๔. ส่วนเกินกว่าฐานภาษี ๕. ส่วนเกินกว่าฐานภาษี

กรณีมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท

กรณีมูลค่าฐานภาษี 10 ล้านบาท

บรรดากรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เสียภาษีเกินกว่าฐานภาษี 3 ปี

ปีที่ 1 - ภาษีเดิม + 25 % ของจำนวนภาษีเดิม

ปีที่ 2 - ภาษีปีที่ 1 + 50 % ของจำนวนภาษีเดิม

ปีที่ 3 - ภาษีปีที่ 2 + 75 % ของจำนวนภาษีเดิม

หักค่าเช่าในกรณีที่ดิน 0.3 %

หัก 3 ปี รวมแล้วไม่เกิน 3%

## มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.๓๕)

**ที่ดิน** = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ  
**สิ่งปลูกสร้าง** = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

**สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด** = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
๑) การประกอบเกษตรกรรม (ม.๔๐)	เกษตรกรรม (ม.๔๐) - ยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก ต่อ เขต อปท.	ไม่ยกเว้น
๒) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.๔๑)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ล้านบาทแรก (๑ คน มีชื่ออยู่ได้แค่ ๑ บ้าน จึงได้ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
๓) ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
๔) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีใน ๒ ปีแรก (เริ่ม ๑ มกราคม ๒๕๖๓)

๑. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๔๐(๑))
๕๐ ล้านบาทแรก ยกเว้น	-
ส่วนที่ไม่เกิน ๗๕ ล้านบาท	๐.๐๒ % (ล้านละ ๑๐๐)
ส่วนที่เกิน ๗๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท	๐.๐๓ % (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ล้านบาท	๐.๐๕ % (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๐๗ % (ล้านละ ๗๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๑๐ % (ล้านละ ๑,๐๐๐)

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ล้านบาท หักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.๔๐ และ ๔๕)

๒. กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๔๑(๒))
๕๐ ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.๔๑)	-
ส่วนที่ไม่เกิน ๒๕ ล้านบาท	๐.๐๓ % (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๒๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท	๐.๐๕ % (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้านบาท	๐.๑๐ % (ล้านละ ๑,๐๐๐)

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ล้านบาท หักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.๔๑ และ ๔๕)

๓. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๔๑(๓))
๑๐ ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.๔๑)	-
ส่วนที่ไม่เกิน ๔๐ ล้านบาท	๐.๐๒ % (ล้านละ ๒๐๐)
ส่วนที่เกิน ๔๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๖๕ ล้านบาท	๐.๐๓ % (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๖๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๙๐ ล้านบาท	๐.๐๕ % (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๙๐ ล้านบาท	๐.๑๐ % (ล้านละ ๑,๐๐๐)

**การคำนวณ** เอามูลค่าทรัพย์สิน ๑๐ ล้านบาท หักก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.๔๑ และ ๔๕)

๔. กรณี ใช้ประโยชน์อื่นๆ ใช้อยู่อาศัยแบบอื่นๆ

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๔๑(๔))
๐ ถึง ๕๐ ล้านบาท	๐.๐๒ % (ล้านละ ๒๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๗๕ ล้านบาท	๐.๐๓ % (ล้านละ ๓๐๐)
ส่วนที่เกิน ๗๕ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท	๐.๐๕ % (ล้านละ ๕๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท	๐.๑๐ % (ล้านละ ๑,๐๐๐)

๕. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย (พาณิชยกรรม)

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๔๑(๕))
๐ ถึง ๕๐ ล้านบาท	๐.๓๐ % (ล้านละ ๓,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท	๐.๔๐ % (ล้านละ ๔,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๕๐ % (ล้านละ ๕,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๖๐ % (ล้านละ ๖,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๗๐ % (ล้านละ ๗,๐๐๐)

๖. กรณี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๙๔(๖))
๐ ถึง ๕๐ ล้าน	๐.๓๐ % (ล้านละ ๓,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้าน	๐.๔๐ % (ล้านละ ๔,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน	๐.๕๐ % (ล้านละ ๕,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้าน แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๖๐ % (ล้านละ ๖,๐๐๐)
ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ล้าน	๐.๗๐ % (ล้านละ ๗,๐๐๐)

**อัตราภาษีในเวลาปกติ (หลัง ๒ ปีแรก)**

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
๑) ใช้ประกอบเกษตรกรรมได้แก่ ทำนาทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (ม.๓๗)	๐.๑๕% (๒ ปีแรกอัตราสูงสุด คือ ๐.๑๐%)	ยกเว้นมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ต่อเขต อปท.
๒) เป็นที่อยู่อาศัย	๐.๓๐% (๒ ปีแรกอัตราสูงสุด คือ ๐.๑๐%)	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ล้านบาทแรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ล้านบาทแรก
๓) ใช้ประโยชน์อื่นๆ นอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย	๑.๒๐%	ไม่ยกเว้น
๔) ทิ้งไว้ว่างเปล่า	๑.๒๐%	ไม่ยกเว้น

**มาตรา ๙๖** เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษีใน ๓ ปีแรก ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

**มาตรา ๙๗** ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และต้องเสียเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาภาระ ดังนี้

๑. ปีที่ ๑ จ่ายแบบเดิม + ๒๕% ของส่วนต่าง
๒. ปีที่ ๒ จ่ายแบบเดิม + ๕๐% ของส่วนต่าง
๓. ปีที่ ๓ จ่ายแบบเดิม + ๗๕% ของส่วนต่าง

**ผู้จ่ายภาษี**

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ ๑ มกราคม ของปีนั้น
- ผู้จ่ายภาษี ต้องจ่ายทุกปี (มาตรา ๙๔)
- ชำระภาษี ภายในเดือนเมษายน ของปีนั้น (มาตรา ๙๖)

**เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม**

- ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีที่ค้างชำระ (มาตรา ๖๘) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐
- มิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างชำระ นอกเหนือจากเบี้ยปรับ ๔๐% (มาตรา ๗๐)

**สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน**

- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดินหรือ คอนโด พร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๕๐ ล้านบาทแรก ส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี
- ที่อยู่รอง** ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก
- ที่อยู่หลัก** ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้าน แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๑๐ ล้านบาทแรก

**ตัวอย่างการคำนวณตามสัดส่วน**

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐.- บาท  
รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐.- บาท
- สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม.  
ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐.- บาท  
รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐.- บาท
- ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ, ๒ ชั้นบน ใช้อาศัย

**คำนวณตามสัดส่วน**

**ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ** ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม.  
คิดเป็นสัดส่วน =  $30 \times 100 / 90 = 33\%$   
 $7,750,000 \times 33 / 100 = 2,567,500$   
**อัตราภาษีต่อปี** = ๐.๓๐%  
**คำนวณ** =  $2,567,500 \times 0.3 / 100 = 7,702.50$  บาท  
**๒ ชั้นบนใช้อาศัย** ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม.  
คิดเป็นสัดส่วน =  $60 \times 100 / 90 = 67\%$   
 $7,750,000 \times 67 / 100 = 5,182,500$   
(ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาทแรก ได้รับยกเว้น)



**เอกสารแนะนำ  
พระราชบัญญัติ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

**พ.ศ.๒๕๖๒**



โดย

**ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง**

**เทศบาลตำบลพยุหะ**

**อำเภอวิเชียรบุรี จังหวัดเพชรบูรณ์**

โทรศัพท์ ๐๕๖-๗๙๗๒๐๔

๐๕๖-๗๙๗๖๕๐

โทรสาร ๐๕๖-๗๙๗๖๗๘