



องค์การบริหารส่วนตำบลเมืองคอง อำเภอกอง จังหวัดนครราชสีมา

ทำความเข้าใจภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนเริ่มเก็บปี 2563

ที่มาของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไม่ใช่การเก็บภาษีใหม่ แต่เป็นการปรับปรุงกฎหมายเพื่อนำมาใช้แทนภาษีโรงเรือน และที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินมากขึ้น และเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีให้สอดคล้องกับสภาวะปัจจุบัน

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุด และผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ โดยถ้าเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคม ของปีใด ก็มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ทั้งนี้ ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นและคนละคนกันให้ต่างคนต่างเสียภาษีเฉพาะส่วนที่ตนเองเป็นเจ้าของ

สำหรับหน่วยงานจัดเก็บภาษี คือ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท) ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา โดยจะส่งแบบประเมินแสดงจำนวนเงินภาษีที่ต้องชำระให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของแต่ละปี และผู้มีหน้าที่เสียภาษีต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของปีนั้น

วิธีการคำนวณภาษี

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ได้แบ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 4 ประเภทตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ (1) เกษตรกรรม (2) ที่อยู่อาศัย (3) พาณิชยกรรม และ (4) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งการคิดภาษีจะใช้มูลค่าประเมินทุนทรัพย์จากกรมธนารักษ์ และมีการกำหนดเพดานภาษีสูงสุดของที่ดินและสิ่งปลูก

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เพดานภาษีสูงสุด	ข้อยกเว้นสำหรับเจ้าของที่เป็นบุคคลธรรมดา
เกษตรกรรม	0.15 %	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาท ของแต่ละเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น
ที่อยู่อาศัย	0.3 %	- บ้านหลังหลัก โดยเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและมีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก - บ้านหลังหลัก โดยเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้นมูลค่า 10 ล้านบาทแรก
พาณิชยกรรมหรืออื่น ๆ	1.2 %	ไม่มี
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	1.2 %	ไม่มี

ทำความเข้าใจภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนเริ่มเก็บปี 2563

ทั้งนี้ 2 ปีแรกของการเก็บภาษีตาม พ.ร.บ.ฉบับนี้ คือ พ.ศ.2563 – พ.ศ.2564 อัตราภาษีที่ใช้จะเป็นดังนี้

เกษตรกรกรรม เช่น ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ หรือกิจการอื่นตามที่กำหนด โดยก่อนคำนวณภาษีให้นำมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหัก 50 ล้านบาทออกก่อน จึงนำส่วนที่เหลือคูณกับอัตราภาษี

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50	ยกเว้น
50 – 125	0.01%
125 – 150	0.03%
150 – 550	0.05%
550 – 1,050	0.07%
มากกว่า 1,050	0.10%

ตัวอย่างเช่น ที่ดินทำสวนส้ม มูลค่า 75 ล้านบาท อยู่อัตราภาษี 0.01% ก่อนคำนวณภาษี ให้หัก 50 ล้านบาท ออกก่อน เหลือสุทธิ 25 ล้านบาท จึงเสียภาษีเท่ากับ 25 ล้านบาท \times 0.01% = 2,500 บาท

ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินเกษตรกรรมที่เป็นบุคคลธรรมดาจะได้รับยกเว้นภาษี 3 ปีแรกที่กฎหมายบังคับใช้

ที่อยู่อาศัย พิจารณาก่อนว่า บ้านที่อยู่อาศัยของเราเข้าเงื่อนไขใด หากเป็นบ้านหลังหลัก (เป็นเจ้าของและมีชื่อในทะเบียนบ้าน)ให้นำมูลค่าที่ได้รับยกเว้นภาษีมาหักออกก่อน จึงนำส่วนที่เหลือมาคูณกับอัตราภาษี

บ้านหลังหลัก (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)		บ้านหลังหลัก (เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง)		บ้านหลังอื่น	
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50	ยกเว้น	ไม่เกิน 10	ยกเว้น	ไม่เกิน 50	0.02%
50 – 50	0.03%	10 – 50	0.02%	50 – 50	0.03%
75 – 100	0.05%	50 – 75	0.03%	75 – 100	0.05%
มากกว่า 100	0.10%	75 – 100	0.05%	มากกว่า 100	0.10%
		มากกว่า 100	0.10%		

ตัวอย่างเช่น บ้านพร้อมที่ดิน (เป็นเจ้าของและมีชื่อในทะเบียนบ้าน) มูลค่า 75 ล้านบาท อยู่ในชั้นอัตราภาษี 0.03% ก่อนคำนวณภาษี ให้หัก 50 ล้านบาทออกก่อน เหลือสุทธิ 25 ล้านบาท จึงเสียภาษี เท่ากับ 25 ล้านบาท \times 0.03% = 7,500 บาท

แต่ถ้าบ้านพร้อมที่ดิน (เป็นเจ้าของและมีชื่อในทะเบียนบ้าน) มูลค่า 50 ล้านบาทพอดี ก็จะไม่มีการเกิดขึ้น

พาณิชย์กรรมหรืออื่น ๆ หรือ การใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์อื่นนอกจากการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย รวมถึง ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ไม่ได้ทำประโยชน์ จะไม่ได้รับยกเว้นภาษีใด ๆ

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50	0.3%
50 – 200	0.4%
200 – 1,000	0.5%
1,000 – 5,000	0.6%
มากกว่า 5,000	0.7%

ตัวอย่างเช่น อาคารสำนักงานประกอบการ มูลค่า 10 ล้านบาท อยู่ในชั้นอัตราภาษี 0.3% จึงเสียภาษี เท่ากับ $10 \text{ ล้านบาท} \times 0.3\% = 30,000 \text{ บาท}$

ทั้งนี้ ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ แต่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นเนื่องจาก พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้ จะได้รับการบรรเทาภาระภาษีช่วง 3 ปีแรก คือ พ.ศ.2563 – พ.ศ.2565 ดังนี้

ปีที่ 1 จ่ายเท่าเดิม + 25% ของภาษีส่วนต่าง

ปีที่ 2 จ่ายเท่าเดิม + 50% ของภาษีส่วนต่าง

ปีที่ 3 จ่ายเท่าเดิม + 75% ของภาษีส่วนต่าง