



สรุปลงสาระสำคัญของ
พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. 2562
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2567



องค์การบริหารส่วนตำบลมะขามเตี้ย
186 หมู่ 7 ตำบลมะขามเตี้ย อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี
จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000

สอบถามเพิ่มเติม กองคลัง งานจัดเก็บรายได้

โทร. 077-355047



เว็บไซต์ อบต.มะขามเตี้ย



งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง

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

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย 13 มีนาคม 2562
วันเริ่มการจัดเก็บภาษี เมษายน 2566

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล มีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ตามประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่มตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- ถ้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะภาวะภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลงผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่รู้ เหตุการเปลี่ยนแปลง



มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม. 35)

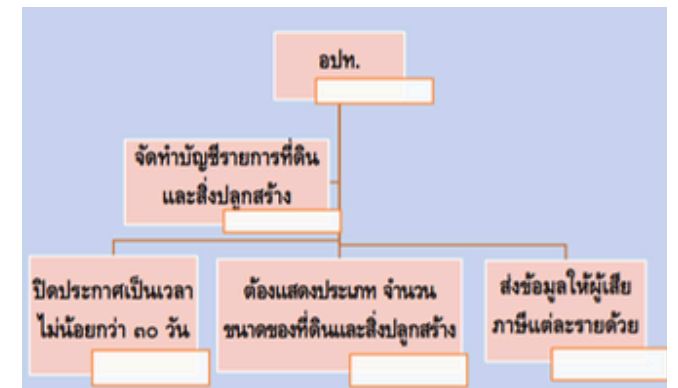
- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการคำนวณมูลค่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

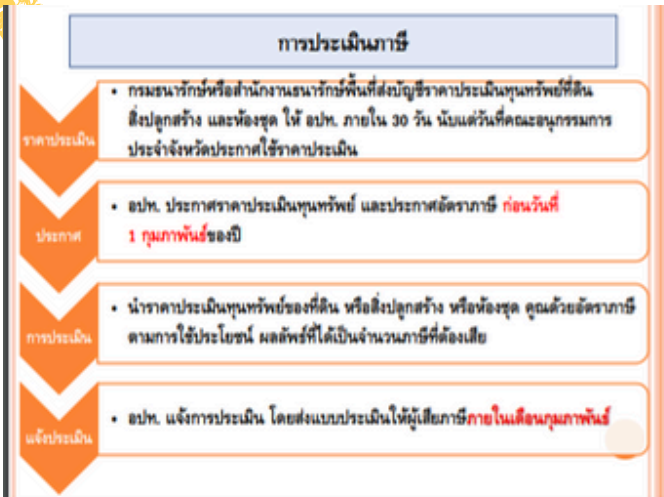
1. สืบจรรยาการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



2. การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



3. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



2. ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

สำหรับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะต้องเสียภาษีในอัตราตั้งแต่ 0.02-0.1% โดยแบ่งตามประเภทของเจ้าของที่ดิน ดังนี้

บุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังเดียว จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตรา ดังนี้

- ที่ดินมูลค่า 0-50 ล้านบาท: ได้รับการยกเว้นภาษี
- ที่ดินมูลค่า 50-75 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.03%
- ที่ดินมูลค่า 75-100 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.05%
- ที่ดินมูลค่า 100 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.1%

3. ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม

ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาใช้ประโยชน์ ในด้านอื่น ๆ โดยถูกนำมาใช้ในลักษณะออฟฟิศ สำนักงาน โรงแรม หรือแม้แต่ธุรกิจร้านอาหาร โดยอัตราภาษีตั้งแต่ 0.3-0.7% ดังนี้

- ที่ดินมูลค่า 0-50 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.3%
- ที่ดินมูลค่า 50-200 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.4%
- ที่ดินมูลค่า 200-1,000 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.5%
- ที่ดินมูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.6%
- ที่ดินมูลค่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.7%

4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า เป็นที่ดินที่ไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ โดยปล่อยให้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่รกร้างว่างเปล่า จะต้องเสียภาษีที่ดินว่างเปล่าตั้งแต่ 0.3-0.7% เช่นกัน โดยคำนวณได้ ดังนี้

- ที่ดินมูลค่า 0-50 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.3%
- ที่ดินมูลค่า 50-200 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.4%
- ที่ดินมูลค่า 200-1,000 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.5%
- ที่ดินมูลค่า 1,000-5,000 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.6%
- ที่ดินมูลค่า 5,000 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.7%

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ 3 ปีติดต่อกัน ในปีที 4 จะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 0.3% โดยอัตราภาษีรวมทั้งหมดต้องไม่เกิน 3 %

4. การคำนวณและการประเมินภาษี

- ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

สูตร : ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว) x ขนาดพื้นที่ที่ดิน

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สูตร : ภาษีที่ต้องจ่าย = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว) x ขนาดพื้นที่ที่ดิน

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

- ห้องชุด

สูตร : ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด(ตร.ม)

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดยหลักแล้ว อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์และตัวผู้เสียภาษี ซึ่งจะแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ทั้งนี้ อัตราภาษีจะใช้คำนวณแบบขั้นไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละขั้น ดังนี้

1. สำหรับที่ดินที่มีการนำมาใช้ประโยชน์ทางด้านเกษตรกรรม

จะต้องเสียภาษีในอัตรา 0.01-0.1% ดังนี้

- ที่ดินมูลค่า 0-50 ล้านบาท: ได้รับการยกเว้นภาษี
- ที่ดินมูลค่า 50-125 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.01%
- ที่ดินมูลค่า 125-150 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.03%
- ที่ดินมูลค่า 150-550 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.05%
- ที่ดินมูลค่า 550-1,050 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.07%
- ที่ดินมูลค่า 1,050 ล้านบาทขึ้นไป: อัตราภาษี 0.1%



ประชาสัมพันธ์ขยายเวลาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประจำปีงบประมาณ 2567

กำหนด ระยะเวลาเดิม	การดำเนินการ	กำหนด ระยะเวลาใหม่
พ.ย. 2566	1 ประกาศแจ้งรายการที่ดิน	ม.ค. 2567
ม.ค. 2567	2 ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์	มี.ค. 2567
ก.พ. 2567	3 แจ้งประเมินภาษี	เม.ย. 2567
เม.ย. 2567	4 ชำระภาษี	มิ.ย. 2567
เม.ย.- มิ.ย. 2567	5 ผ่อนชำระภาษี	มิ.ย.- ส.ค. 2567
พ.ค. 2567	6 แจ้งเดือนภาษีค้างชำระ	ก.ค. 2567
มิ.ย. 2567	7 แจ้งชื่อผู้ค้างชำระภาษี (ทค.)	ส.ค. 2567

จัดทำโดย : องค์การบริหารส่วนตำบลมะขามเตี้ย

ข้อมูล : กองคลัง ฝ่ายจัดเก็บรายได้

