



ประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง องค์การบริหารส่วนตำบลก้ามปู



***มารู้จักภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะเริ่มใช้ในวันที่ 1 ม.ค. 2563 เป็นต้นไป แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ถูกยกเลิก คำถาม : ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไร?

- คำตอบ : เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต้องเสียภาษีที่กฎหมายกำหนดไว้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

คำถาม : เริ่มจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อไหร่?

- คำตอบ : ในปี 2563 กระทรวงมหาดไทยประกาศขยายระยะเวลาการดำเนินการเรื่องภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ เช่น การเลื่อนกำหนดจ่ายภาษีจากเดือนเมษายน 2563 เป็นเดือนสิงหาคม 2563 เพื่อให้หน่วยงานท้องถิ่นมีเวลาทำงานมากขึ้น เพราะปัจจุบันกฎหมายลูกอีก 8 ฉบับยังไม่เรียบร้อย

คำถาม : ประเภทที่ดินที่ต้องเก็บภาษี?

- คำตอบ : ที่ดินมี 4 ประเภท ได้แก่ เกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, อื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรม-ที่อยู่อาศัย (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม) และรกร้างว่างเปล่า



ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาชาติและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



ฐานภาษี

มูลค่าของที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย



ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่

พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้



ผู้มีบ้านพักอาศัย

99.96%
ของบ้านหลังหลัก
ไม่ต้องเสียภาษี

0.04%
ต้องเสียภาษี
หรือ 10,000 หลัง
ของทั้งประเทศ

*ข้อมูลปี 2558
จากสำนักงาน
สถิติแห่งชาติ

1 ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้กับที่พักอาศัย
ที่เจ้าของ มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการถาวร

10 ล้าน
บาท

ในกรณีเป็นเจ้าของ
เฉพาะบ้าน
*ปลูกบ้านบนที่ดินตนเอง

50 ล้าน
บาท

ในกรณีเป็นเจ้าของ
ทั้งบ้านและที่ดิน

2



**ลดภาษีลง
ร้อยละ**

50%

ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดก
และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

3

เสียภาษีในอัตราค่า
0.02-0.10%



ปี 2562
ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่
834.- บาท

*มูลค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มขึ้น 12 ล้านบาทในปี 2567
เสียภาษี 0.02% หรือจำนวน 200 บาท



บ้านหลังอื่น ๆ

ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่
834.- บาท

บรรเทาภาระภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

เสียค่าภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง
1,125.50

ปี 2563
+25%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี 2564
+50%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี 2565
+75%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

2,400.-

2,000.-

ปี 2566
เสียภาษีเต็มจำนวน

ปี 2567
(มูลค่าเงิน 12 สน.)

ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความสับสนในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่



ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล



กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน



สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน



ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.



ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียง
ในการพัฒนาท้องถิ่น

มาตรการดูแล ผลกระทบ



ยกเว้น	ลดหย่อน	ผ่อนปรน	
เกษตรกร ทรัพย์สินของรัฐ ศาสนสมบัติ ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ	บ้านหลังหลัก ทรัพย์สินส่วนกลาง องค์กรระหว่างประเทศ ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ	สถานศึกษาเอกชน กิจการสาธารณะ (เช่น กีฬา ทิโรลด์ท่า ฯลฯ) บ้านมรดก	ทยอยปรับภาษีส่วน ที่เพิ่มจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

การดูแลผลกระทบ เกษตรกร

ปัจจุบัน >> **เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้**

เสียภาษีบำรุงท้องที่

- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ในแต่ละ อบต. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

ปี 2562	ปี 2563	ปี 2567
ที่ดินเกษตรแปลงหนึ่ง (10 ไร่) เสียภาษีบำรุงท้องที่ 1,450 บาท	มูลค่า 18 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษีใน 3 ปีแรก	มูลค่าเพิ่มเป็น 21.6 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั้งประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

****เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด****

***ที่ดินแปลงหนึ่ง 25 ไร่**
มูลค่า 50 ล้านบาทในปี 2562
มูลค่าเพิ่มเป็น 60 ล้านบาทในปี 2567
เสียภาษี 0.01% หรือล้านละ 100 บาท

เจ้าขอที่ดินเกษตรกรรม (นิติบุคคล)

ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่ 3,600.- (ปี 2562)

เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก

ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ในแต่ละ อบต. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

มูลค่าเพิ่มเป็น 21.6 ล้านบาท ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

มูลค่าเพิ่มเป็น 6,000.- (มูลค่าเพิ่ม 60 ลบ.)

ปี 2562: 3,600.- (+25%)
ปี 2563: 3,950.- (+50%)
ปี 2564: 4,300.- (+75%)
ปี 2565: 4,650.-
ปี 2566: 5,000.-
ปี 2567: 6,000.-

การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs



ปัจจุบัน

เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีภาระภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง



**ผู้ประกอบการ
นักธุรกิจ**

ตัวอย่าง



ผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น

เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

จะได้รับการบรรเทา ภาระภาษี

โดยให้ทยอยเสียภาษี

ในสามปีเพิ่มขึ้น

175% - ปีที่ 3

150% - ปีที่ 2

125% - ปีที่ 1

*ปีที่ 1 - ปีที่ 3 ในอัตรา

ร้อยละ 25 50 75 ตามลำดับ

การเปรียบเทียบภาระภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

*ภาษีที่ดินฯ สามารถลดเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้



ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รัฐสามารถจัดเก็บภาษีจากประชาชนได้สามแบบ คือ ภาษีจากรายได้ เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีจากรายจ่าย เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีจากทรัพย์สิน เช่น ภาษีมรดก ภาษีโรงเรือน (ซึ่งยกเลิกไปแล้ว) ซึ่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ก็จะเป็นภาษีประเภทหลังสุดนี้เองครับ คือ เก็บจากทรัพย์สินที่ประชาชนสะสมไว้

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้เป็นภาษีชนิดใหม่ มาแทนที่ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ 2 ชนิดนี้ที่ถูกยกเลิกไป โดยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้จะเริ่มจัดเก็บภาษีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

- **ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2563 เรื่องที่เจ้าของบ้านควรรู้**

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเก็บจากอะไร

การเก็บภาษีจะต้องมีสิ่งซึ่งรัฐจะนำมาเป็นฐานในการจัดเก็บ เรียกว่า ฐานภาษี ซึ่งฐานภาษีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้คือบรรดาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลาย โดยคิดจากราคาประเมินของทางราชการที่ประกาศโดยกรมธนารักษ์

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมโรงเรือน อาคาร ตึก หรือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือ ประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม ห้องชุด หรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้ หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย แต่ไม่รวมเครื่องจักรหรือส่วนควบที่ติดตั้งในโรงงานซึ่งเคยอยู่ในระบบภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่

- ขั้นตอนต้องรู้ก่อนจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราภาษีที่กำหนดอยู่ในกฎหมายนั้น เป็นอัตราภาษีสูงสุดที่รัฐมีอำนาจจัดเก็บได้ แต่สำหรับปี 2563 และ 2564 นี้ รัฐประกาศจัดเก็บภาษีต่ำกว่าอัตราสูงสุด ซึ่งผู้เขียนจะได้กล่าวถึงในบทความฉบับต่อไป สำหรับอัตราสูงสุดนั้น เป็นไปตามมาตรา ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ประโยชน์อื่นนอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี



เรื่องน่ารู้เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. ใน 4 ปีแรกของการบังคับใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายกำหนดให้มีการบรรเทาภาระภาษี หากเจ้าของทรัพย์สินต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากกว่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่เดิม (ซึ่งจะได้มาพูดถึงกันอีกครั้งในบทความฉบับถัดไป)

2. หลักการของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดูเหมือนจะดี สร้างความเป็นธรรมให้แก่สังคม แต่เมื่อตัวกฎหมายออกมาจริงกลับมีช่องโหว่มาก ทำให้รัฐเสียประโยชน์และเจ้าของที่ดินรายใหญ่มีช่องทางวางแผนภาษีได้มากขึ้น เช่น

แต่เดิมภาษีบำรุงท้องที่ให้ยกเว้นภาษีที่ดินเกษตรกรรมสำหรับที่ดินขนาด 1-5 ไร่ในต่างจังหวัด และ 100 ตารางวา-5 ไร่ ในเขตกรุงเทพฯ ต่อเจ้าของที่ดิน 1 ราย แต่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ยกเว้นที่ดินเกษตรกรรมมูลค่า 50 ล้านบาทแรกต่อ 1 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งปัจจุบันมีมากกว่า 7,000 แห่ง

หากเจ้าของที่ดิน 1 ราย มีที่ดินกระจายไปในหลายท้องที่ก็จะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาทแรกทุกท้องที่ จากที่เดิมได้รับยกเว้นแค่แห่งเดียว (ดูที่มาและข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับช่องโหว่ของภาษีใหม่ [ที่นี่](#))

3. ปัจจุบันยังมีความไม่ชัดเจนมากมายในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กระทบภาครัฐเอง ก็ดูจะขาดความพร้อมและแนวทางปฏิบัติที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ล่าสุด มีประกาศขยาย กำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกไป โดยภาษีที่ต้องชำระ ครั้งแรกจากเดิมในเดือนเมษายน 2563 ถูกเลื่อนออกไปเป็นเดือนสิงหาคม 2563