

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (4))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.02 % (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท	0.10 % (ล้านละ 1,000)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีตอบ (ม.94 (5))
0 ถึง 50 ล้านบาท	0.30 % (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.40 % (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.50 % (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.60 % (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.70 % (ล้านละ 7,000)

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีศัปปิ (ม.94(6))
0 ถึง 50 ล้าน	0.30 % (ล้านละ 3,000)
ส่วนที่เกิน 50 ล้าน แต่ไม่เกิน 200 ล้าน	0.40 % (ล้านละ 4,000)
ส่วนที่เกิน 200 ล้าน แต่ไม่เกิน 1,000 ล้าน	0.50 % (ล้านละ 5,000)
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้าน แต่ไม่เกิน 5,000 ล้าน	0.60 % (ล้านละ 6,000)
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้าน	0.70 % (ล้านละ 7,000)

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ประเภทที่ดิน (ใช้สำหรับที่ดิน)	พื้นที่ขนาดเล็ก (ต่ำกว่า 50 ไร่)	พื้นที่ ขนาดกลาง (50-100 ไร่)	พื้นที่ ขนาดใหญ่ (มากกว่า 100 ไร่)
ที่ดินสาธารณะ 0.15% ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ 1-10 ไร่ 0.8% 10 - 50 ไร่ 0.5% 50 - 100 ไร่ 0.3% 100 ไร่ - 500 ไร่ 0.2% 500 - 1,000 ไร่ 0.07% 1,000 ไร่ - 5,000 ไร่ 0.1%	ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ 1-10 ไร่ 0.8% 10 - 50 ไร่ 0.5% 50 - 100 ไร่ 0.3% 100 ไร่ - 500 ไร่ 0.2% 500 ไร่ - 1,000 ไร่ 0.1%	ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ 1-10 ไร่ 0.8% 10 - 50 ไร่ 0.5% 50 - 100 ไร่ 0.3% 100 ไร่ - 500 ไร่ 0.2% 500 ไร่ - 1,000 ไร่ 0.1%	ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ 1-10 ไร่ 0.8% 10 - 50 ไร่ 0.5% 50 - 100 ไร่ 0.3% 100 ไร่ - 500 ไร่ 0.2% 500 ไร่ - 1,000 ไร่ 0.1%
ที่ดินเพื่อการเกษตร 1-10 ไร่ 0.5% 10 - 50 ไร่ 0.3% 50 - 100 ไร่ 0.1% 100 ไร่ - 500 ไร่ 0.05% 500 ไร่ - 1,000 ไร่ 0.02% 1,000 ไร่ - 5,000 ไร่ 0.01%	ที่ดินเพื่อการเกษตร 1-10 ไร่ 0.5% 10 - 50 ไร่ 0.3% 50 - 100 ไร่ 0.1% 100 ไร่ - 500 ไร่ 0.05% 500 ไร่ - 1,000 ไร่ 0.02% 1,000 ไร่ - 5,000 ไร่ 0.01%	ที่ดินเพื่อการเกษตร 1-10 ไร่ 0.5% 10 - 50 ไร่ 0.3% 50 - 100 ไร่ 0.1% 100 ไร่ - 500 ไร่ 0.05% 500 ไร่ - 1,000 ไร่ 0.02% 1,000 ไร่ - 5,000 ไร่ 0.01%	ที่ดินเพื่อการเกษตร 1-10 ไร่ 0.5% 10 - 50 ไร่ 0.3% 50 - 100 ไร่ 0.1% 100 ไร่ - 500 ไร่ 0.05% 500 ไร่ - 1,000 ไร่ 0.02% 1,000 ไร่ - 5,000 ไร่ 0.01%



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

เริ่มบังคับใช้ 13 มีนาคม 2562 เริ่มการจัดเก็บภาษี 1 มกราคม 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษี ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้ จัดเก็บ

แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด

จะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้อง

นำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

หลักการจัดเก็บภาษี

- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีหน้าที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็น ทรัพย์สินของรัฐ

- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และ หอซุด

● ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และหอซุด ตามประมวลกฎหมาย ที่ดินโดยกรมธนารักษ์ สิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการ ปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตาม ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตาม มูลค่าของฐานภาษี

- ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นภาษีจะสูงขึ้นหรือลดลง หรือ

กรณีอื่นใด ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูก

สร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่เหตุให้มีการ

เปลี่ยนแปลง

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี (ม.35)

- ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ (หัก ค่าเสื่อมราคาตามบัญชีของกรมธนารักษ์)
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นหอซุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์หอซุดเป็นเกณฑ์ในการ คำนวณ
- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่า

ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1) การประกอบ เกษตรกรรม (ม.40)	เกษตรกรรม (ม.40)	ไม่ยกเว้น
เกษตรกรรม (ม.40)	-ยกเว้น50ล้านบาทแรกต่อ เขต อบท.	
2) เป็นที่อยู่อาศัย (ม.41)	-เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก -เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็น เจ้าของที่ดิน มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงได้ ยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	ไม่ยกเว้น
3) ใช้ประโยชน์อื่น ๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4) กิ่งไ้วว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษีใน 2 ปีแรก (เริ่ม 1 มกราคม 2563)

1. กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

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

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท มาหักก่อน แล้วจึงนำส่วน ที่เกินมาคำนวณ ตามตาราง (ม.40 และ 95)

2. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัยและมี ชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (2))
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	ยกเว้น
ส่วนที่ไม่เกิน 25 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 25 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท	0.10 % (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึงนำ ส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)

3. กรณี สิ่งปลูกสร้าง (ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน) ของบุคคลธรรมดาเป็นที่ อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.94 (3))
10 ล้านบาทแรก ยกเว้น (ม.41)	ยกเว้น
ส่วนที่ไม่เกิน 40 ล้านบาท	0.02 % (ล้านละ 200)
ส่วนที่เกิน 40 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 65 ล้านบาท	0.03 % (ล้านละ 300)
ส่วนที่เกิน 65 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 90 ล้านบาท	0.05 % (ล้านละ 500)
ส่วนที่เกิน 90 ล้านบาท	0.10 % (ล้านละ 1,000)

การคำนวณ เอามูลค่าทรัพย์สิน 10 ล้านบาทแรก มาหักก่อน แล้วจึง นำส่วนที่เกินมาคำนวณตามตาราง (ม.41 และ 95)