



พระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. ๒๕๖๒

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๒
เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย
13 มีนาคม 2562

วันเริ่มการจัดเก็บภาษี
1 มกราคม 2563

กฎหมายอื่น ๆ ที่ถูกละเมิดโดยกฎหมายนี้

- พ.ร.บ. ภาษีโรงเรียนและที่ดิน
รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
- พ.ร.บ. ภาษีบำรุงท้องที่
รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม
- พ.ร.บ. กำหนดราคาปานกลางของที่ดิน
สำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่

(มาตรา 3)

Just share, do not copy

Facebook | Twitter | Website TIF

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งใช้เป็นฐานภาษี กำหนดมูลค่าอย่างไร ?

ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด
ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามข้อมูลของกรมธนารักษ์

(มาตรา 35 และ 36)

Just share, do not copy

Facebook | Twitter | Website TIF

ใครเป็นผู้จ่ายภาษี และจ่ายเมื่อไร ?

ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ณ วันที่ 1 มกราคม ของปีนั้น
มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ซึ่งตัวเลขต่าง ๆ
ที่อธิบายไป เป็นอัตราต่อปี ก็คือต้องจ่ายทุกปี
(มาตรา 9)

โดยต้องชำระภายในเดือนเมษายนของปีนั้น
(มาตรา 46)

[TIF เพิ่ม] .. ดังนั้น ถ้ามีการขายสินทรัพย์ระหว่างปี
ผู้ขายซึ่งจ่ายภาษีไปแล้ว อาจขอให้ผู้ซื้อชดเชยคืนให้ด้วย
หรือไม่ก็รวม/บวกเข้าไปในราคาซื้อขาย
โดยคำนวณสัดส่วนของปี ณ วันซื้อขาย

Just share, do not copy

Facebook | Twitter | Website TIF

เป็นการจ่ายภาษีให้ใคร ?

ไม่ได้เป็นการจ่ายเข้าส่วนกลาง เช่น
กรมสรรพากร หรือ กระทรวงการคลัง

แต่จะจ่ายให้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่
เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)
กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา
แต่ไม่รวมองค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.)

(มาตรา 5 และ 49)

Just share, do not copy

Facebook | Twitter | Website TIF

สรุปเกณฑ์สำหรับคนมีบ้าน

1. ที่อยู่หลักของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือ คอนโด และมีชื่อในทะเบียนบ้านนั้นด้วย ได้รับยกเว้นภาษีจากมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วน 25 ล้านบาทถัดไป เสีย 0.03% ต่อปี (ล้านละ 300)
2. ที่อยู่รองของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของ แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก โดยมูลค่า 50 ล้านบาทแรก เสีย 0.02% ต่อปี (ล้านละ 200) และไล่ตามมูลค่าขึ้นไปจนถึง 0.10% ต่อปี (ล้านละ 1,000)

Just share, do not copy

Facebook | Twitter | Website TIF

ข้อยกเว้นเพิ่มเติมช่วง 3 ปีแรก

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตรของบุคคลธรรมดา ยังไม่ต้องเสียภาษีใด ๆ ตามกฎหมายนี้ (มาตรา 96)
2. ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ และต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจากเดิมเนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้บรรเทาภาระดังนี้
 - 1) ปีที่ 1: จ่ายแบบเดิม + 25% ของส่วนต่าง
 - 2) ปีที่ 2: จ่ายแบบเดิม + 50% ของส่วนต่าง
 - 3) ปีที่ 3: จ่ายแบบเดิม + 75% ของส่วนต่าง (มาตรา 97)

Just share, do not copy

Facebook | Twitter | Website TIF

ถ้าไม่จ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด จะถูกปรับอย่างไร ?

เสียเบี้ยปรับเพิ่มอีก 40% ของภาษีที่ค้างจ่าย
(มาตรา 68)

และ

เสียเงินเพิ่มอีก 1% ต่อเดือน ของภาษีที่ค้างจ่าย
นอกเหนือจากเบี้ยปรับ 40%
(มาตรา 70)

Just share, do not copy

Facebook | Twitter | Website TIF

แนวทางการจัดเก็บภาษี การยื่นชำระภาษี



ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน

- เจ้าของที่ดิน = เสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง = เสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วม

- เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
- เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้

ที่ดินติดการะจำนอง

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนด มีหน้าที่เสียภาษี

การคำนวณภาระภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคาที่ยกมณารักษ์กำหนด



ที่ดินเปล่า

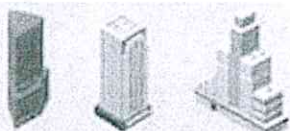
ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินฯ ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x พื้นที่ดิน (ตร.ว.)

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินฯ สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x พื้นที่ดินสิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.) - ค่าเสื่อมราคา



ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

มูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินฯ ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x พื้นที่ดินห้องชุด (ตร.ม.)



โดยประเภท หนังสือแสดงสิทธิที่ดินที่ออกโดยกรมที่ดิน มี 5 ประเภท หรือสามารถสังเกตได้ง่ายๆ จากตราครุฑด้านบน เอกสาร ที่จะมีสีแตกต่างกันไป ดังนี้

‘ที่ดิน’ มีกี่ประเภท?

กรมที่ดิน

	สิทธิในที่ดิน	การซื้อขาย-โอน	สิทธิหมดลงเมื่อ
น.ส.2 (ใบจอง)	สิทธิครอบครอง ทำประโยชน์ ชั่วคราว	ไม่ได้***	ไม่ทำประโยชน์ ติดต่อกัน 3 ปี ราชการยึดคืน
น.ส.3	สิทธิครอบครอง ทำประโยชน์	ได้ <small>(ต้องรับวัด-รอประกาศ จากราชการ 30 วัน)</small>	ผู้อื่นครอบครอง ติดต่อกัน 1 ปี
น.ส.3 ก.	สิทธิครอบครอง ทำประโยชน์	ได้	ผู้อื่นครอบครอง ติดต่อกัน 1 ปี
โฉนดที่ดิน	มีกรรมสิทธิ์	ได้	ผู้อื่นครอบครอง ติดต่อกัน 10 ปี
ส.ป.ก.4-01	สิทธิครอบครอง ทำประโยชน์	ไม่ได้***	ขาดคุณสมบัติ/ ฝ่าฝืนระเบียบ
สกก.	สิทธิครอบครอง ทำประโยชน์	ไม่ได้***	ไม่ทำประโยชน์ ติดต่อกัน 2 ปี ราชการยึดคืน
ภ.บ.ก.5	เอกสารรับรอง การเสียภาษี	ไม่ได้***	ทับซ้อนพื้นที่ห้าม ครอบครอง เช่น พื้นที่ป่าไม้ฯลฯ

*ไม่มีกรรมสิทธิ์
**ไม่ใช่เอกสารสิทธิ์
***ยกเว้นตกทอดมรดก

ที่มา : กรมที่ดิน, ส.ป.ก.