



ประชาสัมพันธ์

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บภาษี



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ได้มาแทนที่ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยผู้ที่เสียภาษีทั้งสองประเภทนี้ไปแล้ว ไม่ต้องเสียภาษีซ้ำอีก แต่จะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน ซึ่งภาษีที่ดินใหม่นี้จะจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

- ① ที่อยู่อาศัย
- ② พื้นที่เกษตรกรรม
- ③ อื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย
- ④ ที่รกร้างว่างเปล่า



1. ที่อยู่อาศัยหลังแรก (ต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

- มีบ้าน 1 หลัง พร้อมที่ดิน โดยบ้านและที่ดินมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาทถ้วน ไม่ต้องเสียภาษี
- มีบ้านพร้อมที่ดิน มูลค่า 50 ล้านบาทถ้วน ในช่วง 2 ปี แรก คือ 2563 – 2564 จะเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามมูลค่าของบ้านและที่ดิน ตั้งแต่ 0.03 – 0.10% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตรา 0.3%



2. ที่อยู่อาศัยที่เราเป็นเจ้าของบ้าน แต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (บ้านหลังแรกและมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

กฎหมายยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่นกัน โดยคนที่เป็นเจ้าของบ้านมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี

ส่วนคนที่เป็นเจ้าของบ้าน มูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ในช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 ต้องเสีย ภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.02 - 0.10% แล้วหลังจากนั้น คือปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3%



ประชาสัมพันธ์

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บภาษี



3. ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เป็นต้นไป

กรณีที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 จะไม่ได้รับการยกเว้นใด ๆ โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 ต้องเสีย ภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.02 - 0.10% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 0.3%

4. ที่ดินทำการเกษตร กรณี “บุคคลธรรมดา”

สำหรับเกษตรกรทั่วไป ที่มีที่ดินมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนเกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ช่วง 3 ปีแรก คือ 2563 - 2565 กฎหมายยกเว้นให้ ยังไม่ต้องเสียภาษี เพื่อ บรรเทาความเดือดร้อนและให้เวลาประชาชนเตรียมตัว และจากนั้นปี 2566 เป็นต้นไป เกษตรกรที่มีที่ดิน มูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ต้องเสียภาษีในอัตราไม่เกิน 0.15%

กรณี “นิติบุคคล”

กรณีบริษัทที่ทำการเกษตร ไม่ได้รับการยกเว้นเหมือนบุคคลธรรมดา โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.01 - 0.10% หลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีในอัตราไม่เกิน 0.15%



5. อื่น ๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย เช่น ใช้เชิงพาณิชย์ ฯลฯ

หากมีที่ดินเปล่า และไม่ได้ใช้ปลูกบ้านหรือทำเกษตรกรรม โดยช่วง 2 ปีแรก คือ 2563 - 2564 จะต้องเสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3 - 0.7% และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 1.2% กรณีมีที่อยู่อาศัยหลายแห่ง แต่ไม่ได้อาศัยอยู่ทุกแห่ง จะเข้าข่ายเป็นบ้านหลังที่ 2 หรืออื่น ๆ นั้น สามารถหักหักทางการเรียกเก็บภาษีจากหน่วยงานของรัฐ หลังจากได้รับเอกสาร “แบบประเมินภาษี”

6. ที่ดินว่างเปล่า

- สำหรับที่ดินว่างเปล่า และไม่ได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ ช่วง 2 ปีแรก ตั้งแต่ปี 2563 -2564 จะต้อง เสียภาษีที่ดินแบบขั้นบันได ตามราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 0.3% และหลังจากปี 2565เป็นต้นไป จะเสียภาษีที่ดินในอัตราไม่เกิน 1.2%
- หากเป็นที่ดินทิ้งร้างติดต่อกัน 3 ปี อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นอีก 0.3% และจะเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี แต่สูงสุดไม่เกิน 3%



ประชาสัมพันธ์

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บภาษี



ต้องเสียภาษีเมื่อไร?

ตามกฎหมายได้กำหนดระยะเวลาเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน/บ้าน ให้ผู้เสียภาษีจะได้รับภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี
- ผู้เสียภาษีจะต้องเสียภาษีที่ดินทุกปี และต้องชำระภายในเดือน เม.ย. ของปีนั้น ๆ



การบรรเทาภาระภาษี

ตามมาตรา 97 ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในช่วง 3 ปีแรก

ของการบังคับใช้ภาษีนี้นี้ กฎหมายกำหนดให้มีการบรรเทาภาระภาษีหากผู้เสียภาษีต้องเสียภาษีมากขึ้นจากภาษีเดิม (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่) คือ

- ในปีแรกให้บรรเทาภาษีร้อยละ 75 ของภาษีส่วนที่เสียเพิ่มขึ้น (ภาษีใหม่-ภาษีเดิม) เท่ากับเสียภาษีเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 25 จากภาษีเดิม
- ในปีที่สองให้บรรเทาภาษีร้อยละ 50 ของภาษีส่วนที่เสียเพิ่มขึ้น (ภาษีใหม่-ภาษีเดิม) เท่ากับเสียภาษีเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 50 จากภาษีเดิม
- ในปีที่สามให้บรรเทาภาษีร้อยละ 25 ของภาษีส่วนที่เสียเพิ่มขึ้น (ภาษีใหม่-ภาษีเดิม) เท่ากับเสียภาษีเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 75 จากภาษีเดิม

สำหรับปี 2565 จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี 25%

โดยภาษีที่คำนวณได้แล้ว

- หากยังมากกว่าภาษีที่ต้องชำระหรือพึงชำระในปี พ.ศ. 2562 จะได้รับการ บรรเทา 25% ตามกฎหมายกำหนด
- หากจำนวนน้อยกว่าหรือเท่ากับศูนย์จะไม่ได้การบรรเทาภาษี ให้ชำระภาษี ตามที่คำนวณได้



ประชาสัมพันธ์

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บภาษี



ถ้าจ่ายภาษีที่ดินล่าช้าจะเกิดอะไรขึ้นบ้าง

ภาษีค้างชำระที่จะต้องติดตามเร่งรัด องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งเตือนไป ยังผู้เสียภาษีภายในเดือนถัดไป เพื่อให้มาชำระภาษีค้างชำระ พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม โดยจะเสียค่าปรับดังนี้

1. ถ้าไม่ได้มาจ่ายภาษีภายในเวลาที่กำหนด (ภายในเดือนเมษายนของทุกปี แต่ต่อมาได้มาชำระภาษีก่อนที่จะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
2. ถ้าจ่ายภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือนให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
3. ถ้าจ่ายภาษีหลังจากเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีค้างชำระ
4. ผู้เสียภาษีที่มีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ โดยให้เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดเวลาชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี แต่ต้องไม่เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องจ่าย

นอกจากนี้ ถ้าผู้เสียภาษีไม่มาชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะส่งข้อมูลการค้างชำระไปให้สำนักงานที่ดิน ทำให้การจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง จะทำไม่ได้

หากมีภาษีค้างชำระ และหากพ้นกำหนด 90 วัน นับแต่วันที่ผู้ค้างชำระภาษีได้รับหนังสือแจ้งเตือน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถยึดอายัด ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ค้างชำระภาษีไปขายทอดตลาดได้

