



สาระสำคัญ...

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง


เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า



หมายเหตุ : ผ่านความเห็นชอบจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติวาระ 3 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2561

แก้ปัญห ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีติดต่อย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษี
บำรุงท้องที่

ภาษีโรงเรือน
และที่ดิน

สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- มีการใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง



ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาชาติและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้ อปท.
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



ฐานภาษี

มูลค่าของ**ที่ดิน**
และ**สิ่งปลูกสร้าง**



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

แนวทางการจัดเก็บภาษี



หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด

+ ทะเบียนบ้าน

(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/
เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด

แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเมนต์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ

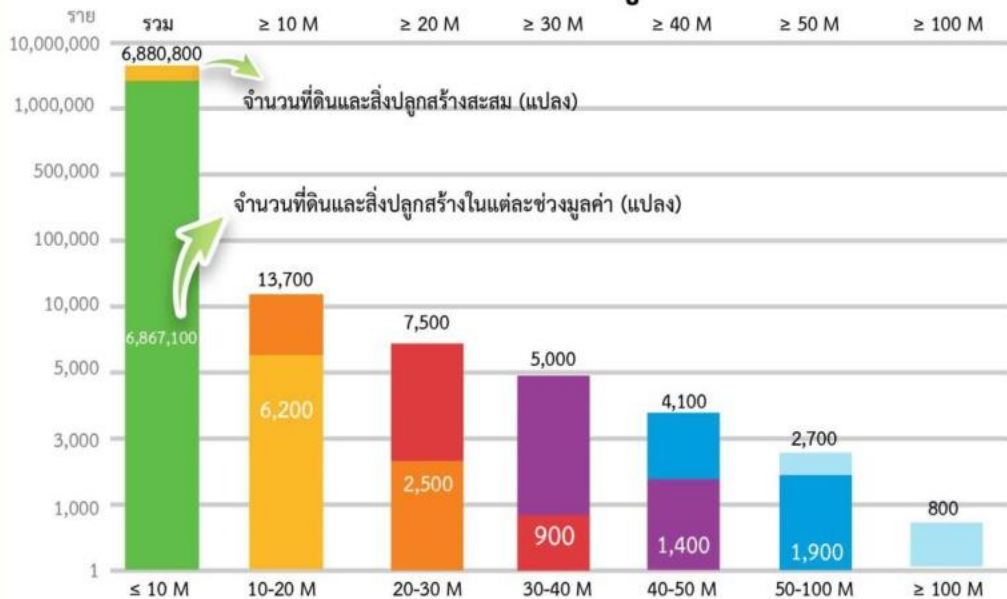


- ที่ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา
โครงการ

การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงเกษตรกรรม

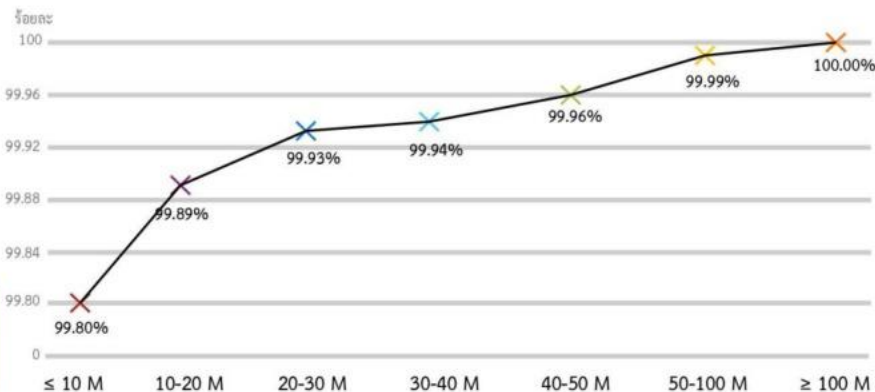


ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



ที่มา : ฐานข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

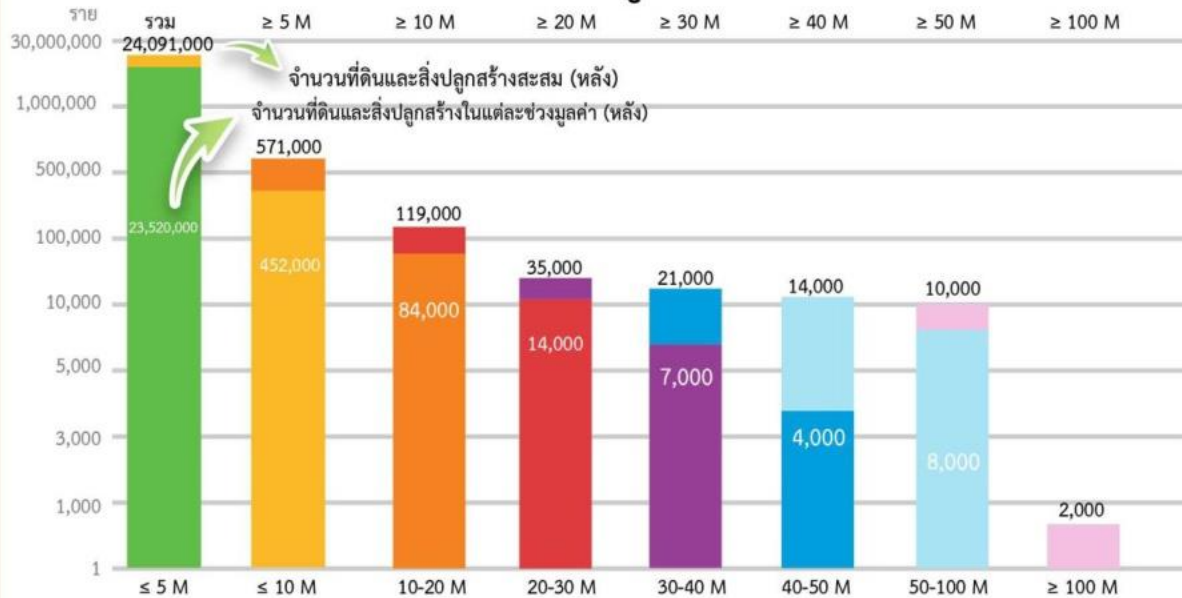
สัดส่วนสะสม



การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงบ้านพักอาศัย

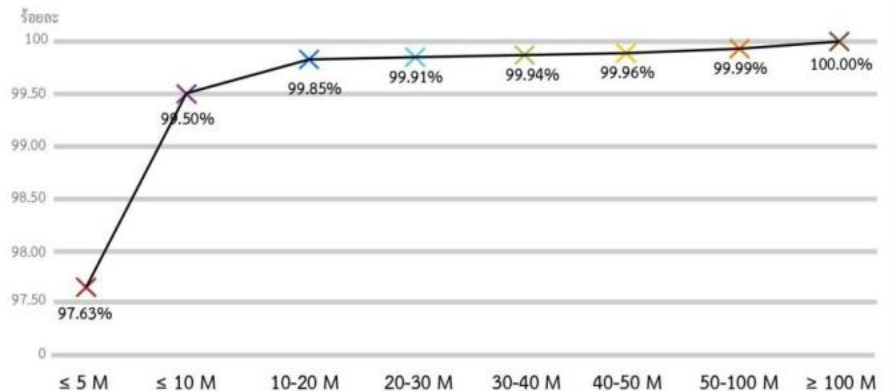


ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



สัดส่วนสะสม

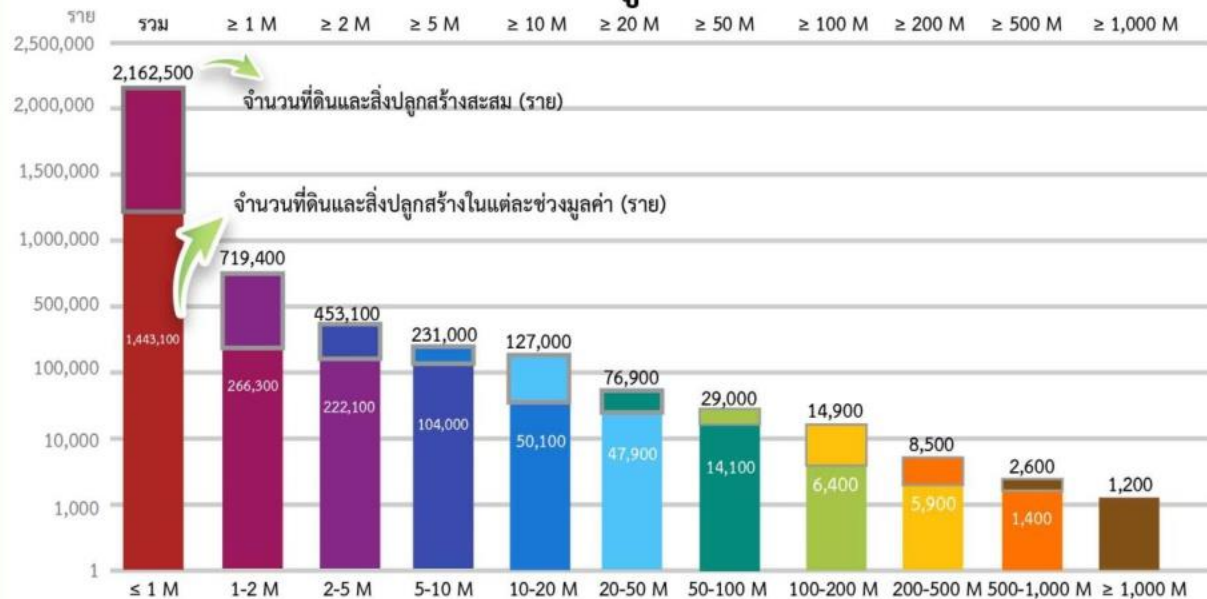
ที่มา : ฐานข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ



การกระจายของทรัพย์สินตามมูลค่า ที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

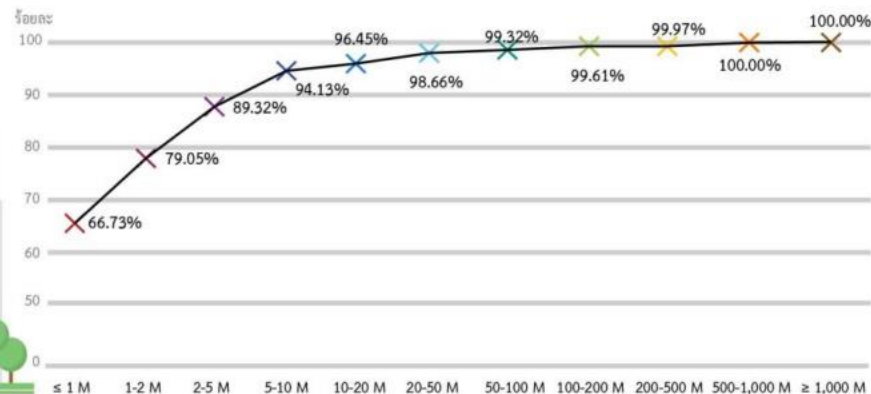


ประมาณการจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสะสม



สัดส่วนสะสม

ที่มา : ฐานข้อมูลสำมะโนธุรกิจและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2555 สำนักงานสถิติแห่งชาติ



อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%



อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)

0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

การภาษี

(บุคคลธรรมดา)



มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000



บ้านพักอาศัย



อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)

บ้าน

บ้าน + ที่ดิน



บ้านหลังอื่น

(บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02		
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

การภาษี

มูลค่า (ลบ.)

บ้านหลังหลัก

บ้านหลังอื่นๆ

(ยกเว้น 50 ลบ.)

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)

อัตรา (%)

0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

การภาษี

มูลค่า (ลบ.)

ค่าภาษี (บ.)

50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000



ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%



การคำนวณภาษี เกษตรกรรม



นายเขียวมีที่ดิน
ในเขต อปท. ก
และ อปท. ข

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 30 ล้านบาท
ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 30 ล้านบาท

เขต อปท. ก



เสียภาษีให้แก่
อปท. ก
1,000 บาท

ที่ดินแปลงที่ 1 มูลค่า 20 ล้านบาท
ที่ดินแปลงที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท
ที่ดินแปลงอื่น ๆ 15 ล้านบาท

เขต อปท. ข



เสียภาษีให้แก่
อปท. ข
1,000 บาท

สรุป

ภาระภาษีรวมทั้ง 2 เขต อปท. ของนายเขียว
เท่ากับ 2,000 บาท



การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์ที่ดินหลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท

พาณิชย์กรรม = (มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง + มูลค่าที่ดิน)

อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ที่อยู่อาศัย

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)



เกษตรกรรม*

*เข้าหลักเกณฑ์การประกอบเกษตรกรรม
กฎหมายลำดับรอง

= [มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

+
มูลค่าที่ดิน)

ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*กรณีบุคคลธรรมดา
ยกเว้น 50 ล้านบาท/1 ไร่ 1 งาน

อัตราภาษี (อัตราภาษีเกษตรกรรม)

ภาระภาษีทั้งหมด = {
ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย
+
ภาษีส่วนพาณิชย์กรรม
+
ภาษีส่วนเกษตรกรรม
}

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน (มูลค่า 60 au.)

ได้รับยกเว้นภาษี

เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท

ภาระภาษีรวม 3,000 บาท

0 - 10 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังหลัก ปลูกบนที่ดินคนอื่น (มูลค่า 20 au.)

ได้รับยกเว้นภาษี

เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 2,000 บาท

ภาระภาษีรวม 2,000 บาท

0 - 50 au. ส่วนเกิน 10 au.

บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 au.)

เสียภาษีอัตรา 0.02% ภาระภาษี 10,000 บาท

เสียภาษีอัตรา 0.03% ภาระภาษี 3,000 บาท

ภาระภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน



บ้านบิตา

บ้านบุตรคนที่ 1

บ้านบุตรคนที่ 2

บ้านบุตรคนที่ 3



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านในที่ดินของบิตา

บิตา :     ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 :   ยกเว้น 10 ล้านบาท

- หมายเหตุ :
1. บ้านทั้ง 3 หลังมีทะเบียนบ้านแยกกัน
 2. บิตาและบุตรใช้ที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลักและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านแต่ละหลัง

การคำนวณภาษี หองชุด



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

Freehold โอนกรรมสิทธิ์

บ้านหลังหลัก : [มูลค่าห้องชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

[มูลค่าที่ดิน  มูลค่าอาคารทั้งหมด]  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

การคำนวณภาษี หองชุด 2 หอง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีหองชุด 2 หองที่เจ้าหองเป็นบุคคลเดียวกัน

ภาษีบ้านหลังหลัก :

[มูลค่าหองชุด  ยกเว้น 50 ล้านบาท]



อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น :

มูลค่าหองชุด  อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

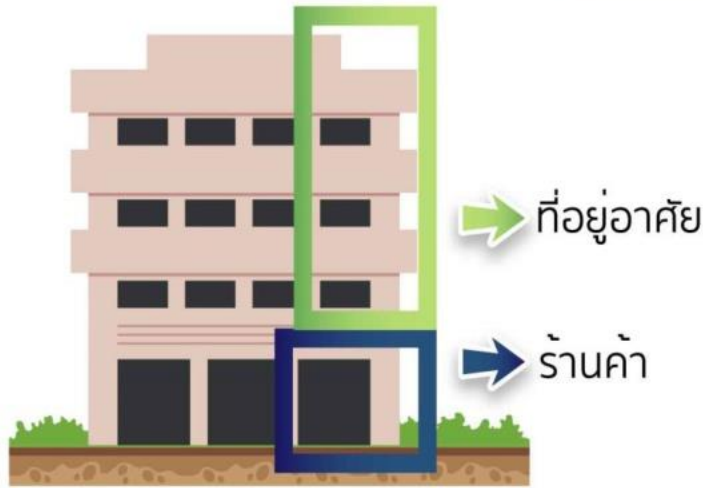


หมายเหตุ :

1. หองชุดที่เจ้าหองมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท
2. หองชุดที่เจ้าหองไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเสียภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท



การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน ~~X~~ สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]

*เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก
โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน



~~X~~
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน ~~X~~ สัดส่วนทำการค้า)] ~~X~~ อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

การคำนวณภาษี อาคารพาณิชย์

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ

กรณีอาคารพาณิชย์ 2 ห้องที่เจ้าของเป็นบุคคลเดียวกัน

$$\text{สัดส่วนที่อยู่อาศัย} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$

$$\text{สัดส่วนทำการค้า} = \frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$$



ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :

มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้อยู่อาศัยทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนที่อยู่อาศัย)



ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :

[มูลค่าอาคาร
ส่วนที่ใช้ทำการค้าทั้ง 2 ห้อง



(มูลค่าที่ดินทั้งหมด



สัดส่วนทำการค้า)



อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

หมายเหตุ :

1. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
2. อาคารพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องใช้เลขที่เดียวกัน

มาตรการดูแลผลกระทบ

ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
(รัฐ/เอกชน)



- สหประชาชาติ สถานทูต

- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม



- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน **50 au.**
ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน **10 au.**
ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน



- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า
ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน
ไม่เกิน 50 au. เป็นการถาวร



ลดหย่อน

การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.ฎ.)

- ลดภาระภาษีให้ $\leq 90\%$ เช่น
 - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์
มาจากการรับมรดกก่อนที่
พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
มีผลบังคับใช้
 - กิจการสาธารณะ เช่น **โรงเรียน**
 เป็นต้น



- ลดอัตราภาษี เช่น
 - ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา
เพื่อทำโครงการพักอาศัยและ
นิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่
ยื่นขออนุญาต)
 - ทรัพย์สินที่เป็น **NPA** ของ
สถาบันการเงิน (5 ปี)



ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



การลดหรือยกเว้น

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
หรือ รมว. มหาดไทย ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ
ถูกทำลายเฉพาะราย



มาตรการดูแล ผลกระทบ

ยกเว้น	ลดหย่อน	ผ่อนปรน
เกษตรกรกรม	สถานศึกษาเอกชน	ทยอยปรับภาษีส่วน
ทรัพย์สินของรัฐ	กิจการสาธารณะ	ที่เพิ่มจากเดิม 25%
ศาสนสมบัติ	(เช่น กีฬา ทิฟองด์ ฯลฯ)	50% และ 75%
ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ	บ้านมรดก	ในช่วง 3 ปีแรก

การดูแลผลกระทบ เกษตรกร

เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ในแต่ละเขตละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

ปัจจุบัน	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2567
<p>เกษตรกร</p>	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 ของทั่วประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

****เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด****

บรรเทาภาระภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้น

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

เจ้าของที่ดินเกษตรกรม (นิติบุคคล)

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

ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

เสียภาษีเต็มจำนวน (มูลค่าเป็น 60 ลบ.)

การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย



ปัจจุบัน

เสียภาษีบำรุงท้องที่

พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

1 ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้กับที่พักอาศัย
ที่เจ้าของ มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการถาวร

10 ล้าน บาท
ในกรณีเป็นเจ้าของ
เฉพาะบ้าน
*ปลูกบ้านบนที่ดินคนอื่น

50 ล้าน บาท
ในกรณีเป็นเจ้าของ
ทั้งบ้านและที่ดิน

2 ลดภาษีลง ร้อยละ 50%
ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดก
และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

3 เสียภาษีในอัตราต่ำ
0.02 - 0.10%



ผู้มีบ้านพักอาศัย



*ข้อมูลปี 2558
จากสำนักงาน
สถิติแห่งชาติ



ปี 2562
ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่
834.- บาท

บ้านหลังหลัก



บ้านหลังอื่น ๆ

*มูลค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาทในปี 2567
เสียภาษี 0.03% หรือล้านละ 300 บาท

บรรเทาภาระภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

เสียค่าภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง **1,417.-**

ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่ **834.-** บาท

ปี 2563 +25%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี 2564 +50%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี 2565 +75%
ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี 2566
เสียภาษีเต็มจำนวน

ปี 2567
(มูลค่าเป็น 12 ลบ.)

2,000.-
ปี 2566

2,400.-
ปี 2567

การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs

ปัจจุบัน

เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีการภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง



**ผู้ประกอบการ
นักธุรกิจ**

ตัวอย่าง



อพาร์ทเมนต์
แห่งหนึ่ง



ผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น

เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

**จะได้รับการบรรเทา
ภาระภาษี**

โดยให้ทยอยเสียภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

75%

ปีที่ 3

50%

ปีที่ 2

25%

ปีที่ 1

*ปีที่ 1 - ปีที่ 3 ในอัตรา
ร้อยละ 25 50 75 ตามลำดับ

การเปรียบเทียบการภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

*ภาษีที่ดินฯ สามารถหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้



กระบวนการในทางปฏิบัติ



การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



การประเมินภาษีและการชำระภาษี



แนวทางการจัดเก็บภาษี

การยื่นชำระภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน

- เจ้าของที่ดิน = เสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง = เสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วม

- เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
- เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้

ที่ดินติดภาระจำนอง

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนด มีหน้าที่เสียภาษี

การคำนวณภาระภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคาที่ยกกรมธนารักษ์กำหนด



ที่ดินเปล่า

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตรากาซี}$$

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตรากาซี}$$

$$\text{มูลค่าที่ดิน} = \text{ราคาประเมินฯ ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.)} \times \text{พื้นที่ที่ดิน (ตร.ว.)}$$

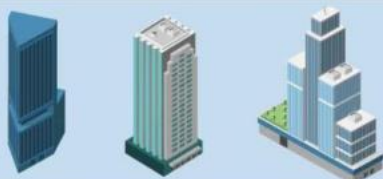
$$\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} = [\text{ราคาประเมินฯ สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)}] - \text{ค่าเสื่อมราคา}$$



ห้องชุด

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตรากาซี}$$

$$\text{มูลค่าห้องชุด} = \text{ราคาประเมินฯ ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)}$$



การชำระเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม



พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



อิง พ.ร.บ.
วิธีปฏิบัติราชการ
ทางปกครอง



อัตราเบี้ยปรับ
เงินเพิ่ม



การยึดอายัด

- พัน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี เพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่าย
- ห้ามยึด อายัด และขายทอดตลาดเกินกว่าความจำเป็น

การห้ามโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระทำไม่ได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจาก อปท. ว่ามีภาษีค้างชำระ ยกเว้น กรณีการขายทอดตลาดตามคำพิพากษา โดยกรมบังคับคดี

*กำหนดให้ได้รับ 7 วันหลังจากวันที่ส่งด้วยไปรษณีย์ตอบรับ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าไม่ได้รับ

*กรณีผู้บริหารท้องถิ่นให้ขยายกำหนดเวลาชำระภาษีและเสียภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยาย ให้เสียเงินเพิ่ม 0.5% ต่อเดือน

บทลงโทษ



ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียก

แจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานอันเป็นเท็จเพื่อหลีกเลี่ยงภาษี

ไม่แจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์
ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่

ขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นในการยึดหรืออายัด

ดังนี้

- หลักฐาน/เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการสำรวจของผู้บริหาร
- ให้ถ้อยคำ/หลักฐาน/เอกสารเพื่อการประเมินภาษีของพจน.ประเมิน
- ให้ถ้อยคำ/หลักฐาน/เอกสารเพื่อยึด อายัดฯ ของผู้บริหารท้องถิ่น
- ให้ถ้อยคำ/หลักฐาน/เอกสารเพื่อใช้ประกอบการวินิจฉัยอุทธรณ์



- เจ้าพนักงานสำรวจ
- ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายในการยึด อายัดฯ

 ไม่มีโทษจำคุก
 ≤ 2,000 บาท

 ไม่มีโทษจำคุก
 ≤ 10,000 บาท

 ≤ 6 เดือน
 ≤ 10,000 บาท

 ≤ 1 ปี
 ≤ 20,000 บาท

 ≤ 2 ปี
 ≤ 40,000 บาท

การกำกับดูแล



รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงการคลัง

รมว. รักษาการ

พระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



รมว. รักษาการ

รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทย



คณะกรรมการวินิจฉัย
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
การประเมินภาษี ประจำจังหวัด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
การประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร

องค์ประกอบ

- ปลัด กค. (ประธาน)
 - ปลัด มท.
 - อธิบดีธนารักษ์
 - พอ. สศค.
 - อธิบดีกรมที่ดิน
 - อธิบดีสรรพากร
 - อธิบดี สก.
- เลขาฯ : สศค.
พช.เลขาฯ : สก.

อำนาจหน้าที่

- วินิจฉัยปัญหา
 - ให้คำปรึกษา
 - แนะนำการจัดเก็บภาษี
- เพื่อให้การจัดเก็บภาษีดังกล่าว
มีมาตรฐานเดียวกัน

องค์ประกอบ

- ผู้ว่าฯ จังหวัด (ประธาน)
 - สรรพากรพื้นที่
 - ธนารักษ์พื้นที่
 - เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
 - โยธาฯ และผังเมืองจังหวัด
 - นายก อบจ.
 - ผู้แทนนายกเทศมนตรี 5 คน
 - ผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท. อื่น
- เลขาฯ : ท้องถิ่นจังหวัด

อำนาจหน้าที่

- พิจารณาให้ความเห็นชอบการลด
หรือยกเว้นภาษีฯ ของผู้บริหารท้องถิ่น
- ให้คำปรึกษา/แนะนำการจัดเก็บภาษีฯ
- รวบรวมข้อมูลการจัดเก็บภาษีฯ อปท.
- ให้ความเห็นชอบอัตราภาษีตามร่าง
ข้อบัญญัติท้องถิ่นของ อปท.

องค์ประกอบ

- ผู้ว่าฯ จังหวัด (ประธาน)
 - สรรพากรพื้นที่
 - ธนารักษ์พื้นที่
 - เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
 - โยธาฯ และผังเมืองจังหวัด
 - ผู้แทนผู้บริหารท้องถิ่น 2 คน
 - ผู้ทรงคุณวุฒิ 2 คน
- เลขาฯ และ พช.เลขาฯ : จนท. สก.
ที่ผู้ว่าฯ จังหวัดแต่งตั้ง

อำนาจหน้าที่

- ไม่รับ ยก เพิกถอน หรือแก้ไข
การประเมินของ อปท. หรือให้
ผู้อุทธรณ์ได้รับการลด ยกเว้น
หรือคืนภาษี

องค์ประกอบ

- ปลัด มท. (ประธาน)
 - พอ. สศค.
 - อธิบดีสรรพากร
 - อธิบดีธนารักษ์
 - อธิบดีกรมที่ดิน
 - อธิบดี สก.
 - อธิบดีโยธาฯ และผังเมือง
 - ปลัด กทม.
 - ผู้ทรงคุณวุฒิ
- เลขาฯ และ พช.เลขาฯ : จนท. กทม.
ที่ผู้ว่าฯ แต่งตั้ง

อำนาจหน้าที่

- ไม่รับ ยก เพิกถอน หรือแก้ไข
การประเมินของ อปท. หรือให้
ผู้อุทธรณ์ได้รับการลด ยกเว้น
หรือคืนภาษี

แนวทางการให้คำปรึกษา

กรุงเทพมหานคร



องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น



คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = คกก. วินิจฉัยภาษี
 คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร) = คกก. ภาษี จังหวัด

ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความสับสนในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่



ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล



กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน



สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน



ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.



ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียง
ในการพัฒนาท้องถิ่น