

งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลมณีนี

ติดต่อสอบถามเพิ่มเติม โทร. / โทรสาร 076-455524



ฉบับที่ 1 ประจำปี ธันวาคม 2563

จดหมายข่าว

ประกาศพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
เริ่มมีผลจัดเก็บภาษี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี



1. ที่ดิน (พื้นดิน พื้นภูเขา และพื้นน้ำ)
 - ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์
 - ที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลใด (ผู้ครอบครอง / ผู้ทำประโยชน์)
2. สิ่งปลูกสร้าง
 - สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม
 - ห้องชุด
 - แพร ที่อยู่อาศัย หรือ มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

1. เจ้าของที่ดิน / เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง / เจ้าของห้องชุด
2. ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐหมายความว่ารวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี



อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)

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. ละไม่เกิน 50 ลบ.	

ภาระภาษี	
บุคคลธรรมดา	
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0.0
100	10,000
200	60,000

บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)

อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ	
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา(%)
0-50	0.02
50-75	0.03
75-100	0.05
100 ขึ้นไป	0.1

ภาระภาษี	
บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
ไม่เกิน 50	0.0
100	20,000

บ้านหลังหลัก
เป็นเจ้าของบ้าน
และที่ดินมีชื่อใน
ทะเบียนบ้าน
ได้รับยกเว้น
50 ล้านบาท

เป็นเจ้าของ
เฉพาะบ้าน
(อย่างเดียว)
และมีชื่อใน
ทะเบียนบ้าน
ได้รับยกเว้น
10 ล้านบาท



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

ภาระภาษี	
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
500	2,250,000

ที่รกร้างว่างเปล่า
อัตราเพดานและจัดเก็บเหมือน
ประเภทอื่นๆ และเพิ่มอัตรา
ภาษี 0.3% ทุก 3 ปี แต่
อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้น

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1. ประกอบเกษตรกรรม (ม.40)	ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก ** ยกเว้นภาษีทั้งหมด 3 ปีแรก (2563-2565)	ไม่ยกเว้น
2. ที่อยู่อาศัย	1. เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (มีชื่อในทะเบียนบ้านไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/เจ้าของคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้าน) ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก	ไม่ยกเว้น
	2. เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ต้องมีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก	
	** (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	
3. ใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4. ที่ว่างเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

วิธีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคิดภาษีที่ดินแต่ละประเภทจะใช้มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจากกรมธนารักษ์ โดยจะมีการปรับตามรอบบัญชี ประเมินราคาทุก 4 ปี ซึ่งแยกวิธีคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายออกเป็น ดังนี้

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน



มีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

(หมายเหตุ : กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา)

ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

นาย ก เป็นเจ้าของที่ดินเพื่อการทำนา จำนวน 1 แปลง ขนาด 300 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่ บนถนนลูกรังเลียบคลองชลประทาน มีมูลค่า ราคาประเมินที่ดิน 28,000 บาทต่อตารางวา

คำนวณมูลค่าที่ดิน = $300 \times 28,000 = 8,400,000$ บาท



ดังนั้น นาย ก ได้รับยกเว้นภาษีในฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท