

## พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ตั้งแต่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒  
วันเริ่มการจัดเก็บภาษี ตั้งแต่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป  
เป็นภาษี ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน  
และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)  
จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

**มาตรา ๙** ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น  
- บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือ  
สิ่งปลูกสร้าง  
- ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง  
อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

### การชำระภาษี

อปท. จะส่งแบบประเมินแจ้งการประเมินภาษี ภายใน  
เดือนกุมภาพันธ์ และต้องชำระค่าภาษีภายในเดือนเมษายนของทุก  
ปี

### มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้คิดเป็นฐานภาษี

- ❖ ที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นเกณฑ์ในการ  
คำนวณ
- ❖ สิ่งปลูกสร้าง = ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง  
เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- ❖ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้อง  
ชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

## อัตราภาษี



### ที่อยู่อาศัย

มูลค่า (อ.ย.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0.02
50 - 75	0.03
75 - 100	0.05
100 ขึ้นไป	0.1

### การภาษี บ้านหลังหลัก

มูลค่า (อ.ย.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0
50 ขึ้นไป	0.02

\* เพดานอัตราจัดเก็บ **0.3%**

บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน  
มีชื่อในทะเบียนบ้าน  
**โดยยกเว้น 50 ล้านบาท**

เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว)  
และมีชื่อในทะเบียนบ้าน  
**โดยยกเว้น 10 ล้านบาท**



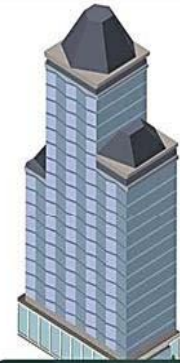
### ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

\* เพดานอัตราจัดเก็บ **1.2%**

ไม่ใช้ประโยชน์จากที่ดินติดต่อกัน 3 ปี  
เก็บ **0.3%** ในปีแรก และเพิ่มอัตรา  
ภาษี **0.3%** ทุกๆ 3 ปี แต่ไม่เกิน **3%**

มูลค่า (อ.ย.)	อัตราเก็บ (%)
0 - 50	0
50 ขึ้นไป	0.01

โดยยกเว้นภาษี **3 ปีแรก**  
สำหรับบุคคลธรรมดา  
\* เพดานอัตราจัดเก็บ **0.15%**



### พาณิชย์กรรมและ อุตสาหกรรม

มูลค่า (อ.ย.)	อัตราเก็บ (%)
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 (อ.ย.)	อัตราเก็บ (บาท)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000

\* เพดานอัตราจัดเก็บ **1.2%**

- ★ **บ้านหลังหลัก** เจ้าของบ้านและที่ดิน / เจ้าของเฉพาะ  
ตัวบ้านมีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน  
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้านหรือเจ้าของคนใดคนหนึ่ง  
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)
- ★ **บ้านหลังอื่นๆ** เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อใน  
ทะเบียนบ้าน

★ **บ้านหลังอื่น** ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย  
ของบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือเป็นเจ้าของบ้าน  
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน **ไม่ได้รับการยกเว้น**  
มูลค่าของฐานภาษี ให้เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก

**มาตรา ๙๖** เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษี

๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษีตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ยกเว้นการ  
จัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็น  
บุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

**มาตรา ๙๗** ใน ๓ ปีแรก (ปี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๕) กรณีผู้

เสียภาษีได้รับการประเมินภาษีในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนภาษี  
โรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปี  
ก่อนที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.นี้มีผลใช้  
บังคับ ให้ผู้เสียภาษีชำระตามจำนวนที่ต้องเสียหรือพึงชำระในปี  
ก่อนเหลือจำนวนเท่าใด ให้ผู้เสียภาษีชำระ โดยสรุปได้ดังนี้

ปี ๒๕๖๓ ภาษีปี ๒๕๖๒ + ๒๕% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี ๒๕๖๔ ภาษีปี ๒๕๖๒ + ๕๐% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปี ๒๕๖๕ ภาษีปี ๒๕๖๒ + ๗๕% ของจำนวนภาษีที่เพิ่มขึ้น

ประเภทการหาประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

✓ **เกษตรกรรม** ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ  
การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่ายเพื่อ  
บริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

**การพิจารณาจัดเก็บ : ดูตามสภาพข้อเท็จจริง**

ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่ / ไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้  
ประโยชน์ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื้อที่ใช้สำหรับ  
เกษตรกรรม

✓ **ที่อยู่อาศัย** ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย  
แบ่งเป็น

✓ **ที่รกร้างว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่  
สภาพ**

ทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า  
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม หรือพักการเกษตร เพื่อปรับปรุง  
สภาพที่ดิน

✓ **อื่นๆ** พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม โรงแรม ห้อง  
แถว ตึกแถว บ้านให้เช่า คลังสินค้า สถานีบริการน้ำมัน  
เชื้อเพลิง ลานคอนกรีต ตลาด อุโมงค์รถ ร้านอาหาร ฯลฯ

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

**มาตรา ๖๘** ในกรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลา  
ที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๔๐ ของภาษีที่ค้างชำระ  
เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้  
เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐ ของค่าภาษีที่ค้าง

**มาตรา ๖๙** ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในเวลา  
ที่กำหนด แต่ต่อมาได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ใน  
หนังสือแจ้งเตือนตามมาตรา ๖๑ ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ  
๒๐ ของค่าภาษีที่ค้าง

**มาตรา ๗๐** หากมิได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้  
เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือน ของค่าภาษีที่ค้างชำระ

ช่องทางการชำระภาษีและสอบถาม

- ๑.) ติดต่อสอบถาม กองคลัง งานจัดเก็บรายได้
- ๒.) ไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เช่น ธนาณัติ ตัวแลกเงินฯ  
เช็ค
- ๓.) ผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใด ตามที่ อปท.  
กำหนด

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**  
“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”

**งานจัดเก็บรายได้  
องค์การบริหารส่วนตำบลคูบัว**



**สรุปกฎหมาย**

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2bcz.com

