## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไร

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคือ ภาษีที่ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของบ้าน ที่ดิน คอนโด หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ทั้งที่ใช้และไม่ได้ใช้ประโยชน์ ต่างก็ต้องเสียภาษีเพื่อนำเงินไปใช้พัฒนาท้องถิ่นของตนเอง

ทั้งยังช่วยเร่งรัดการใช้ประโยชน์จากที่ดินรกร้างว่างเปล่า และทำให้การจัดเก็บภาษีเป็นระบบระเบียบยิ่งขึ้น โดยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกประกาศเมื่อเดือนมีนาคม 2562 ที่ผ่านมา และจะมีผลบังคับใช้ในปี 2563 เป็นต้นไป เพื่อทดแทนภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ฉบับเก่าที่ใช้มานานหลายสิบปี

ล่าสุด ขยายกำหนดเวลาดำเนินการของผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกำหนดในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เฉพาะการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี 2563 เป็นการทั่วไป โดยการชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมิน เลื่อนไปเป็นภายในเดือนสิงหาคม 2563 จากเดิมต้องเสียภาษีภายในเดือนเมษายน 2563

## ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมโรงเรือน อาคาร ตึก หรือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม ห้องชุด หรือแพที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย แต่ไม่รวมเครื่องจักรหรือส่วนควบที่ติดตั้งในโรงงานซึ่งเคยอยู่ในระบบภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่

**สูตรคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ต้องประเมิน**

* มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา x ขนาดที่ดิน
* มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร x ขนาดสิ่งปลูกสร้าง) – ค่าเสื่อมราคา
* มูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินห้องชุดต่อตารางเมตร x ขนาดห้องชุด

**หมายเหตุ** มูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด รวมถึงการคำนวณค่าเสื่อมราคา เป็นไปตามที่กรมธนารักษ์กำหนดไว้

**คำนวณภาษีของบ้านมีที่ดิน**

* ภาษีที่ต้องจ่าย = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

**คำนวณภาษีของคอนโด**

* ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

**การคำนวณอัตราก้าวหน้า**

ในกรณีอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเกินภาษีขั้นที่ 1 จะต้องมีการคิดภาษีแบบอัตราก้าวหน้า (หรือภาษีขั้นบันได) ตัวอย่างเช่น บ้านหลังแรกมูลค่ารวม 80 ล้านบาท ต้องคำนวณดังนี้

* ขั้นที่ 1 มูลค่า 50 ล้านบาท ได้รับการยกเว้น = 0 บาท
* ขั้นที่ 2 มูลค่า 25 ล้านบาท x ร้อยละ 0.03 = 7,500 บาท
* ขั้นที่ 3 มูลค่า 5 ล้านบาท x ร้อยละ 0.05 = 2,500 บาท
* นำภาษีขั้นที่ 1 + ขั้นที่ 2 + ขั้นที่ 3 = 10,000

**อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

อัตราภาษีที่กำหนดอยู่ในกฎหมายนั้น เป็นอัตราภาษีสูงสุดที่รัฐมีอำนาจจัดเก็บได้ แต่สำหรับปี 2563 และ 2564 นั้น เป็นไปตามมาตรา ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

* ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี
* ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี
* ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ประโยชน์อื่นนอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี
* ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี



**การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องชำระภาษีประจำปีกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ เช่น เทศบาล องค์กรบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขตกรุงเทพ และสำนักงานเมืองพัทยา

โดยเจ้าหน้าที่จะเป็นผู้ประเมินภาษีและแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบในเดือนมกราคมถึงกุมภาพันธ์ และต้องชำระภาษีให้เสร็จสิ้นภายในเดือนเมษายน เป็นอันเสร็จสิ้นการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี

จากข้อมูลทั้งหมดจึงสรุปได้ว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่จะไม่กระทบกับคนทั่วไปที่มีบ้านหรือคอนโดที่อยู่อาศัยเองหลังเดียวในราคาไม่เกิน 50 ล้านบาท แต่สำหรับผู้ที่มีบ้านหรือคอนโดหลังที่สอง หรือมีอสังหาริมทรัพย์ปล่อยเช่า รวมทั้งผู้ที่ถือครองไว้เปล่า ๆ โดยไม่ได้ทำประโยชน์

**เรื่องน่ารู้เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

1. ใน 4 ปีแรกของการบังคับใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายกำหนดให้มีการบรรเทาภาระภาษี หากเจ้าของทรัพย์สินต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากกว่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่เดิม

2. หลักการของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดูเหมือนจะดี สร้างความเป็นธรรมให้แก่สังคม แต่เมื่อตัวกฎหมายออกมาจริงกลับมีช่องโหว่มาก ทำให้รัฐเสียประโยชน์และเจ้าของที่ดินรายใหญ่มีช่องทางวางแผนภาษีได้มากขึ้น เช่น

แต่เดิมภาษีบำรุงท้องที่ให้ยกเว้นภาษีที่ดินเกษตรกรรมสำหรับที่ดินขนาด 1-5 ไร่ในต่างจังหวัด และ 100 ตารางวา-5 ไร่ ในเขตกรุงเทพฯ ต่อเจ้าของที่ดิน 1 ราย แต่ภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ยกเว้นที่ดินเกษตรกรรมมูลค่า 50 ล้านบาทแรกต่อ 1 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งปัจจุบันมีมากกว่า 7,000 แห่ง

หากเจ้าของที่ดิน 1 ราย มีที่ดินกระจายไปในหลายท้องที่ก็จะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาทแรกทุกท้องที่ จากที่เดิมได้รับยกเว้นแค่แห่งเดียว

3. ปัจจุบันยังมีความไม่ชัดเจนมากมายในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กระทั่งภาครัฐเองก็ดูจะขาดความพร้อมและแนวทางปฏิบัติที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ล่าสุด มีประกาศขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกไป โดยภาษีที่ต้องชำระครั้งแรกจากเดิมในเดือนเมษายน 2563 ถูกเลื่อนออกไปเป็นเดือนสิงหาคม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม

กองคลัง จัดเก็บรายได้

องค์การบริหารส่วนตำบลลุงเขว้า

โทร.044-756461-2





**ความรู้เกี่ยวกับ**

**ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

****

**องค์การบริหารส่วนตำบลตำบลลุงเขว้า**

**อำเภอหนองบุญมาก จังหวัดนครราชสีมา**