



krungsri
กรุงศรี

KRUNGSRI EXCLUSIVE

ทำความเข้าใจภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนเริ่มเก็บปี 2563

20 March 2019

A member of MUFG
a global financial group

ทำความเข้าใจภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนเริ่มเก็บปี 2563

สิ้นสุดการรอคอยสำหรับ “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” เพราะเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2562 พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และจะเริ่มจัดเก็บภาษีตาม พ.ร.บ. ฉบับนี้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ซึ่งรายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นอย่างไร หากมีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ต้องเสียภาษีหรือไม่ ลองดูข้อมูลที่น่าสนใจต่อไปนี้

ที่มาของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไม่ใช่การเก็บภาษีใหม่ แต่เป็นการปรับปรุงกฎหมายเพื่อนำมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินมากขึ้น และเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีให้สอดคล้องกับสภาวะปัจจุบัน

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุด และผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ โดยถ้าเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคม ของปีใด ก็มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ทั้งนี้ ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นคนละคนกัน ให้ต่างคนต่างเสียภาษีเฉพาะส่วนที่ตนเองเป็นเจ้าของ

สำหรับหน่วยงานจัดเก็บภาษี คือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา โดยจะส่งแบบประเมินแสดงจำนวนเงินภาษีที่ต้องชำระให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของแต่ละปี และผู้มีหน้าที่เสียภาษีต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของปีนั้น ซึ่งอาจขอผ่อนชำระเป็นรายงวดได้

วิธีการคำนวณภาษี

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้แบ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 4 ประเภทตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ (1) เกษตรกรรม (2) ที่อยู่อาศัย (3) พาณิชยกรรม และ (4) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งการคิดภาษีจะใช้มูลค่าประเมินทุนทรัพย์จากกรมธนารักษ์ และมีการกำหนดเพดานภาษีสูงสุดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทไว้ดังนี้

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เพดานภาษีสูงสุด	ข้อยกเว้นสำหรับเจ้าของที่เป็นบุคคลธรรมดา
เกษตรกรรม	0.15%	ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ของแต่ละเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
ที่อยู่อาศัย	0.3%	- บ้านหลังหลัก โดยเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้นมูลค่า 50 ล้านบาทแรก - บ้านหลังหลัก โดยเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้นมูลค่า 10 ล้านบาทแรก
พาณิชยกรรม	1.2%	ไม่มี
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	1.2% (ถ้ายังปล่อยทิ้งไว้ จะเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%)	ไม่มี

ทำความเข้าใจภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนเริ่มเก็บปี 2563

ทั้งนี้ 2 ปีแรกของการเก็บภาษีตาม พ.ร.บ.ฉบับนี้ คือ พ.ศ.2563 - 2564 อัตราภาษีที่ใช้จะเป็นดังนี้

เกษตรกรรม เช่น ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ หรือกิจการอื่นตามที่กำหนด โดยก่อนคำนวณภาษีให้นำมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหัก 50 ล้านบาทออกก่อน จึงนำส่วนที่เหลือมาคูณกับอัตราภาษี

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50	ยกเว้น
50 - 125	0.01%
125 - 150	0.03%
150 - 550	0.05%
550 - 1,050	0.07%
มากกว่า 1,050	0.10%

ตัวอย่างเช่น ที่ดินทำสวนส้ม มูลค่า 75 ล้านบาท อยู่ในขั้นอัตราภาษี 0.01% ก่อนคำนวณภาษี ให้หัก 50 ล้านบาทออกก่อน เหลือสุทธิ 25 ล้านบาท จึงเสียภาษีเท่ากับ 25 ล้านบาท \times 0.01% = 2,500 บาท

ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินเกษตรกรรมที่เป็นบุคคลธรรมดาจะได้รับยกเว้นภาษี 3 ปีแรกที่กฎหมายบังคับใช้

ที่อยู่อาศัย พิจารณาก่อนว่า บ้านที่อยู่อาศัยของเราเข้าเงื่อนไขใด หากเป็นบ้านหลังหลัก (เป็นเจ้าของและมีชื่อในทะเบียนบ้าน) ให้นำมูลค่าที่ได้รับยกเว้นภาษีมาหักออกก่อน จึงนำส่วนที่เหลือมาคูณกับอัตราภาษี

บ้านหลังหลัก (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)		บ้านหลังหลัก (เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง)		บ้านหลังอื่น ๆ	
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50	ยกเว้น	ไม่เกิน 10	ยกเว้น	ไม่เกิน 50	0.02%
50 - 75	0.03%	10 - 50	0.02%	50 - 75	0.03%
75 - 100	0.05%	50 - 75	0.03%	75 - 100	0.05%
มากกว่า 100	0.10%	75 - 100	0.05%	มากกว่า 100	0.10%
		มากกว่า 100	0.10%		

ตัวอย่างเช่น บ้านพร้อมที่ดิน (เป็นเจ้าของและมีชื่อในทะเบียนบ้าน) มูลค่า 75 ล้านบาท อยู่ในขั้นอัตราภาษี 0.03% ก่อนคำนวณภาษี ให้หัก 50 ล้านบาทออกก่อน เหลือสุทธิ 25 ล้านบาท จึงเสียภาษีเท่ากับ 25 ล้านบาท \times 0.03% = 7,500 บาท

แต่ถ้าบ้านพร้อมที่ดิน (เป็นเจ้าของและมีชื่อในทะเบียนบ้าน) มูลค่า 50 ล้านบาทพอดี ก็จะไม่มีการเกิดขึ้น

พาณิชย์กรรม หรือการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์อื่นนอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย รวมถึง ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ไม่ได้ทำประโยชน์ จะไม่ได้รับยกเว้นภาษีใด ๆ

มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50	0.3%
50 - 200	0.4%
200 - 1,000	0.5%
1,000 - 5,000	0.6%
มากกว่า 5,000	0.7%

ทำความเข้าใจภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนเริ่มเก็บปี 2563

ตัวอย่างเช่น บ้านพร้อมที่ดินให้เช่า มูลค่า 10 ล้านบาท อยู่ในชั้นอัตราภาษี 0.3% จึงเสียภาษีเท่ากับ $10 \text{ ล้านบาท} \times 0.3\% = 30,000 \text{ บาท}$

ทั้งนี้ ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ แต่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นเนื่องจากพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้ จะได้รับการบรรเทาภาระภาษีช่วง 3 ปีแรก คือ พ.ศ.2563 – 2565 ดังนี้

ปีที่ 1 จ่ายเท่าเดิม + 25% ของภาษีส่วนต่าง

ปีที่ 2 จ่ายเท่าเดิม + 50% ของภาษีส่วนต่าง

ปีที่ 3 จ่ายเท่าเดิม + 75% ของภาษีส่วนต่าง

เมื่อภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ประกาศใช้อย่างเป็นทางการแล้ว สำหรับผู้ที่มีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างควรศึกษาข้อมูลเพื่อจัดการทรัพย์สินและวางแผนภาษีที่เกิดขึ้น รวมถึงอัตราภาษีที่กำหนดตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทตามตารางข้างต้นนั้น สำหรับใช้ในปี พ.ศ.2563 – 2564 ซึ่งหลังปี พ.ศ.2564 อัตราภาษีที่ใช้คำนวณจะเป็นอย่างไร ต้องมาติดตามกัน