



จดหมายข่าว

จาก...กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลท่าทองใหม่ ประจำปีงบประมาณ 2562(ฉบับที่ 1)

สารนํารู้เกี่ยวกับการเสียภาษี ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลท่าทองใหม่ ในปี พ.ศ.2563

“ยกเลิก ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน”

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เริ่มบังคับใช้ปี 13 มีนาคม 2562 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

ก่อนอื่นมาดูหลักการคำนวณภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่แบบเก่า ดังนี้

- ภาษีโรงเรือนคำนวณจาก: $12.5\% \times \text{ค่ารายปี}$
- ภาษีบำรุงท้องที่คำนวณจาก: $\text{ราคาปานกลางของที่ดิน} \times \text{อัตรา}$

ข้อควรรู้ก่อนการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2563-2564

- **ฐานภาษี** คือ มูลค่า (ราคาประเมินทุนทรัพย์) ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- **ผู้เสียภาษี** ได้แก่
 - เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
 - เจ้าของห้องชุด
 - ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือ ทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- **ผู้จัดเก็บภาษี**
 - เทศบาล
 - องค์การบริหารส่วนตำบล
 - กรุงเทพมหานคร
 - เมืองพัทยา
- **การทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และอัตราภาษีสูงสุด**
 - **เกษตรกรรม**
 - ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด
 - การจัดเก็บตามสภาพข้อเท็จจริง และกรณีทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
 - **ที่อยู่อาศัย**
 - บ้านหลังหลัก (เจ้าของบ้านและที่ดิน / เจ้าของเฉพาะตัวบ้านที่มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์และทะเบียนบ้าน
 - บ้านหลังอื่นๆ เจ้าของบ้านที่มีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน
 - **ที่ดินรกร้างว่างเปล่า / ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ**
 - **อื่นๆ**
 - พาณิชยกรรม
 - อุตสาหกรรม
 - อาคารสำนักงาน
 - โรงแรม



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



“ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ”



ฐานภาษี ผู้เสียภาษี
และผู้จัดเก็บภาษี



มูลค่า ของ ที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

ฐานภาษี

ราคาประเมินทุนทรัพย์



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน
หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สิน
ของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา



การทำประโยชน์ในที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ
และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ :

- ตามสภาพจริง
- ค่าเกษตรกรรมไม่เต็มที่ เสียภาษี
ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ที่เจ้าของถืออยู่อาศัย แบ่งเป็น

บ้านหลัก

เจ้าของบ้านและที่ดิน/
เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อใน
เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน/
เจ้าของคนใดคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักอื่น
เจ้าของบ้าน
มีชื่อใน โฉนด
แต่ไม่มีชื่อ
ในทะเบียนบ้าน



อื่น ๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- อาคารสำนักงาน
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ฯลฯ

ที่ว่างเปล่า/

ไม่ทำประโยชน์

ตามควรแก่สภาพ

ทั้งที่ดินไว้ว่างเปล่า
หรือไม่ทำประโยชน์
ในปีก่อนหน้า



อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(ปี 2563 - 2564)



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

เกษตรกรรม
(อัตรา 0.1-0.5%)

บุคคลธรรมดา
ได้รับยกเว้น อพ.ฯ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

ที่อยู่อาศัย

อัตราที่จัดเก็บ
(อัตรา 0.1-0.2%)

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลัก)	บ้านหลักอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	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



อื่น ๆ /
ที่ว่างเปล่า
ว่างเปล่า
(อัตรา 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

สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

บ้านหลักหลัก 1 หลัง

- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ.
ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
- ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ.
ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า
ของฐานภาษีในแต่ละ อบ.ฯ. รวมกัน
ไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

ยกเว้น

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
(รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินส่วนกลางของราชการชุด
ที่ดินสาธารณะประโยชน์หมู่บ้านจัดสรร
และนิคมอุตสาหกรรม



การดูแลผลกระทบ

ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล
- สถานิพโรค พึ่งพาอาศัยโดยสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการ
พักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่เริ่มพัฒนา)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก
ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีที่ดินเพื่อเพิ่มเงินจากเดิม
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ

สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด
หากเกิน พ.ร.บ.ฯ. และเงินกู้ยืม
หากมีมูลค่าที่ดิน
3,000 บาทขึ้นไป

จัดทำโดย...งานจัดเก็บรายได้ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าทองใหม่ (กองคลัง)

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าทองใหม่ หรือ โทร.077-379769 หรือ 086-4715139