



สาระสำคัญ...

ภาเซ็ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*

หมายเหตุ : ผ่านความเห็นชอบจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติวาระ 3 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2561

แก้ปัญหา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สภาพปัจจุบัน

ภาษี
บำรุงท้องที่

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับ
มาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีถูกโดย
- มีการยกเว้นลดหย่อน
จำนวนมาก

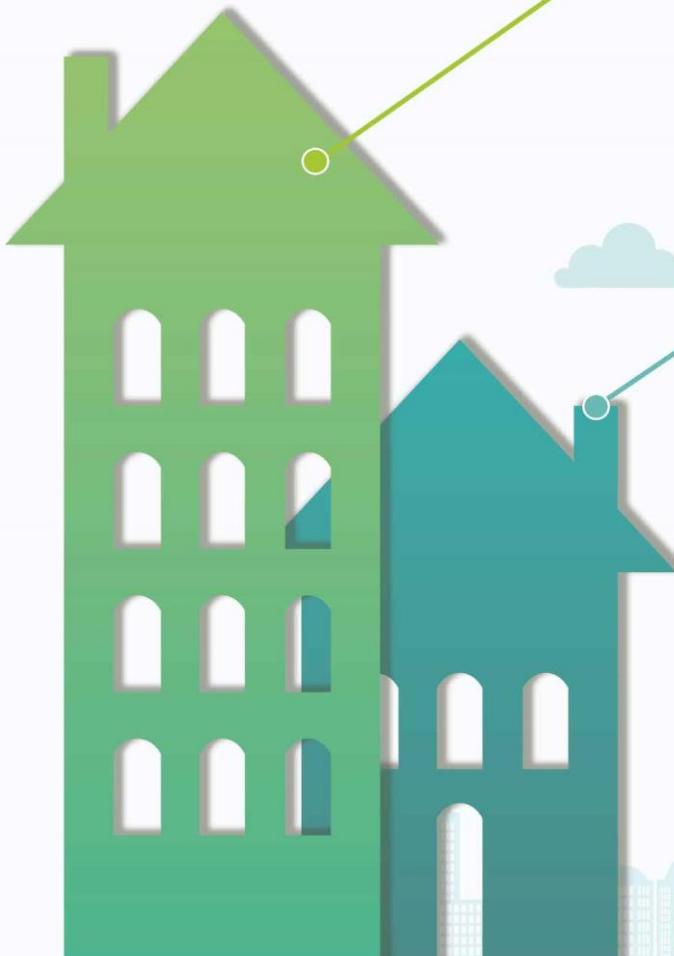
ภาษีโรงเรือน
และที่ดิน

สภาพปัจจุบัน

- ฐานภาษีเข้าช้อน
กับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- มีการใช้ดุลยพินิจ
ในการประเมิน
ค่าน้ำมันสูง



ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้มีความทันสมัย เป็นสากล เช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้ อปท.
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ห้องถิน มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



ฐานภาษี

มูลค่าของที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

| เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด) | บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ) | อื่นๆ (พาณิชยกรรม) |
|--|---|--|
| อัตราเพดาน 0.15% | อัตราเพดาน 0.3% | อัตราเพดาน 1.2% |
| อัตราที่จัดเก็บ | อัตราที่จัดเก็บ | อัตราที่จัดเก็บ |
| มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) | มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) | มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%) |
| 0 – 75 0.01 | 0 – 50 0.02 | 0 – 50 0.3 |
| 75 – 100 0.03 | 50 – 75 0.03 | 50 – 200 0.4 |
| 100 – 500 0.05 | 75 – 100 0.05 | 200 – 1,000 0.5 |
| 500 – 1,000 0.07 | 100 ขึ้นไป 0.1 | 1,000 – 5,000 0.6 |
| 1,000 ขึ้นไป 0.1 | | 5,000 ขึ้นไป 0.7 |
| บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อปท. และ ^{ไม่เกิน 50 ลบ.} | ภาระภาษี บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.) มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.) ไม่เกิน 50 0 100 20,000 | ภาระภาษี เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว) และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับยกเว้น 10 ล้านบาท ที่กร้างว่างเปล่า อัตราเพดานและจัดเก็บเหมือน ประเภทอื่น ๆ และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี แต้อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3% |
| ภาระภาษี บุคคลธรรมดา มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.) 50 0.0 100 10,000 200 60,000 | | |

มาตรการดูแล ผลกระทบ

| ยกเว้น | ลดหย่อน | ผ่อนปรน |
|--|---------------------|---------------------------|
| เกษตรกรรม | บ้านหลังหลัก | สถานศึกษาเอกชน |
| ทรัพย์สินของรัฐ | ทรัพย์ส่วนกลาง | กิจการสาธารณูปโภค |
| ศาสนาสมบัติ | องค์กรระหว่างประเทศ | (เช่น กพว พิพิธภัณฑ์ ฯลฯ) |
| ทรัพย์ของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ | | บ้านมรดก |

การดูแลผลกระทบ เกษตรกร



ปัจจุบัน ➤
เสียภาษีบำรุงท้องที่
ปี 2562 ที่ดินเกษตรแปลงหนึ่ง (10 ไร่)
เสียภาษีบำรุงท้องที่ 1,450 บาท

ปี 2563

มูลค่า 18 ล้านบาท
ได้รับยกเว้นภาษีใน 3 ปีแรก

เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

- ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินฯ ในแต่เขตละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร

ปี 2567

มูลค่าเพิ่มเป็น 21.6 ล้านบาท
ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั้งประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด



*ที่ดินแปลงหนึ่ง 25 ไร่
มูลค่า 50 ล้านบาทในปี 2562
มูลค่าเพิ่มเป็น 60 ล้านบาทในปี 2567
เสียภาษี 0.01% หรือล้านละ 100 บาท



เจ้าของที่ดินเกษตรกรรม
(บัตตบุคคล)



การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย



เสียภาษีบำรุงท้องที่



พ.ร.บ. กำชับกีดันฯ บังคับใช้

- 1** ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี ให้กับที่พักอาศัย
ที่เจ้าของ มีเชื้อสายไทยเป็นบ้านเป็นการถาวร



10 ล้าน
บาท

ในกรณีเป็นเจ้าของ
เฉพาะบ้าน



50 ล้าน
บาท

ในกรณีเป็นเจ้าของ
ทั้งบ้านและที่ดิน



ลดภาษี
ร้อยละ

50%

ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับบันธรด
และมีเชื้อสายไทยเป็นบ้าน



เสียภาษีในอัตราต่ำ
0.02 - 0.10%



*มูลค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาทในปี 2567
เสียภาษี 0.03% หรือ 300 บาท



บรรเทาภาระภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น



ปี 2567
เสียภาษีเพิ่มจำนวน

ปี 2566
เสียภาษีเพิ่มจำนวน

ปี 2565
เสียภาษีเพิ่มจำนวน

ปี 2564
เสียภาษีเพิ่มจำนวน

ปี 2563
เสียภาษีเพิ่มจำนวน

ปี 2562
เสียภาษีเพิ่มจำนวน

การดูแลผลกระทบ SMEs



ผู้ประกอบการ
นักธุรกิจ



ปัจจุบัน

เสียภาษีโรงเรือนและก่อต้น



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีภาระภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง

ตัวอย่าง



อพาร์ทเม้นท์
ทั้งหมด



TAX
\$ \$ \$

*มูลค่า 10 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท
เสียภาษี 0.3% หรือจำนวน 3,000 บาท

เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

30,000.-/ปี

ปี 2562
เสียค่าภาษีโรงเรือนฯ
72,000.-/ปี

ปี 2563

เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
36,000.-/ปี

*มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

ผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น
เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

จะได้รับการบรรเทา
ภาระภาษี

โดยให้ยกเว้นเสียภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

175%

150%

125%

*ชั้นที่ 1 - ชั้นที่ 3 ในอัตรา^{ร้อยละ 25 50 75}ตามลักษณะ

ตามลักษณะ

การปรับเปลี่ยนภาระภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

*ภาษีที่ดินฯ สามารถหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้

ขนาดใหญ่
(200 ลบ. ขึ้นไป)

ขนาดกลาง

(50-200 ลบ.)

ขนาดเล็ก

(50 ลบ.)

อาคารพาณิชย์

- หอพัก/อพาร์ทเม้นท์
- โรงงาน
- ห้างสรรพสินค้า
- สำนักงาน
- โรงแรม
- หอพัก/อพาร์ทเม้นท์
- โรงงาน
- ห้างสรรพสินค้า
- สำนักงาน
- โรงแรม

ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความลักลั่นในการจัดเก็บภาษีrongเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่



ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล



กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน



สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน



ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.



ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียง
ในการพัฒนาท้องที่