

๒. กรณีที่มีพื้นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทั้งบริเวณส่วนหรือไม่ได้ชำระเป็นหนี้ตามควรแก่สภาพ

มูลค่าทรัพย์สิน ( ล้านบาท )	อัตราภาษีอากร ( น.ศ ( บ ) )
๐ ถึง ๕๐ ล้านบาท	๐.๓๐ % ( อัตราละ ๓,๐๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๕๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท	๐.๔๐ % ( อัตราละ ๔,๐๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๕๐ % ( อัตราละ ๕,๐๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ล้านบาท แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๖๐ % ( อัตราละ ๖,๐๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ล้านบาท	๐.๗๐ % ( อัตราละ ๗,๐๐๐ )

**อัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ( หลัง ๒ ปี แรก )**

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	อัตราสูงสุดที่กำหนด	ข้อยกเว้นกรณีเจ้าของ
๑) ใช้ประกอบเกษตรกรรมได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ (น.ศ๗)	๐.๑๕ % ( ๒ ปี แรก) อัตราสูงสุด คือ ๐.๑๐ %	ยกเว้นมูลค่า ๕๐ ล้านบาท แรก ต่อจาก ๑๐๗.๐๒๗
๒) เป็นที่อยู่อาศัย	๐.๑๕ % ( ๒ ปี แรก) อัตราสูงสุด คือ ๐.๑๐ %	- เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๕๐ ล้านบาท แรก - เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้น ๑๐ ล้านบาท แรก
๓) ใช้ประกอบอื่น ๆ นอกจากเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย	๑.๒๐ %	ไม่ยกเว้น
๔) ที่ว่างเปล่า	๑.๒๐ %	ไม่ยกเว้น

มาตรา ๗๖ เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ใน ๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. นี้ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบ

**เกษตรกรรม**

มาตรา ๗๗ ผู้ที่เคยเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ และต้องเสียเงินขึ้นจากเดิมเนื่องจากกฎหมายนี้ ส่วนต่างเมื่อเทียบกับแบบเดิม จะได้รับลดภาษี ดังนี้  
 ๑. ปีที่ ๑ จ่ายแบบเดิม + ๒๕ % ของส่วนต่าง  
 ๒. ปีที่ ๒ จ่ายแบบเดิม + ๕๐ % ของส่วนต่าง  
 ๓. ปีที่ ๓ จ่ายแบบเดิม + ๗๕ % ของส่วนต่าง

**ผู้ขายภาษี**

- ผู้ซื้อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ ๑ มกราคม ของปีนั้น  
 - ผู้จ่ายภาษี คือจายทุกปี ( มาตรา ๙ )  
 - ชำระภาษี ภายในเดือน เมษายน ของปีนั้น ( มาตรา ๔๖)  
 เก็บปรับและเงินเพิ่ม

- ในกรณีผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๕๐ ของภาษีที่ค้างชำระ ( มาตรา ๖๕ ) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐

- มีข้าราชการภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๕๐ ของภาษีที่ค้างชำระ ( มาตรา ๖๕ ) เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐

นอกเหนือจากเบี้ยปรับ ๕๐ % ( เงินสด ๓๐ )

**สรุปเกณฑ์สิทธิยกเว้น**

๑. มีอยู่ถาวร ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรืออพยพพร้อมมีชื่อในทะเบียนบ้านนับด้วยได้เรียกเข้าบัญชีค่า ๕๐ ล้านบาทแรกส่วนเกินคิดตามอัตราภาษี ๒. มีอยู่จริง ของบุคคลธรรมดา คือ เป็นเจ้าของที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีตั้งแต่บาทแรก  
 ๓. มีอยู่ถาวร ของบุคคลธรรมดา คือเป็นเจ้าของบ้าน มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่า ๑๐ ล้านบาทแรก

**อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่น ๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า
อัตราส่วน ๐.๑๕ % อัตราที่จัดเก็บ ๐ - ๑๕๐ ๑๕๕-๓๐๐ ๓๐๐-๕๐๐ ๕๐๐-๑,๐๐๐ ๑,๐๐๐ - ขึ้นไป	อัตราส่วน ๐.๓ % อัตราที่จัดเก็บ บ้าน บ้าน+ที่ดิน บ้านหลัง (บ้านที่ติดที่ดิน/บ้านหลังติด) ๐-๑๐ ๑๐-๕๐ ๕๐-๑๐๐ ๑๐๐-๑๕๐ ๑๕๐-๓๐๐ ๓๐๐- ขึ้นไป	อื่น ๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า อัตราส่วน ๑.๒ % อัตราที่จัดเก็บ มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (น.) ๕๐ ๑๐๐ ๓๐๐ ๕๐๐ ๑,๐๐๐ ๕,๐๐๐
ยกเว้น (ยกเว้น) (ยกเว้น) มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (น.) ๕๐ ๑๐๐ ๓๐๐ ๕๐๐ ๑,๐๐๐ ๕,๐๐๐	ยกเว้น (ยกเว้น) (ยกเว้น) มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (น.) ๕๐ ๑๐๐ ๓๐๐ ๕๐๐ ๑,๐๐๐ ๕,๐๐๐	ที่รกร้างว่างเปล่า มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (น.) ๕๐ ๑๐๐ ๓๐๐ ๕๐๐ ๑,๐๐๐ ๕,๐๐๐



สรุปสาระสำคัญ  
พระราชบัญญัติ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. ๒๕๖๓

องค์การบริหารส่วนตำบลยางสีงา  
อำเภอวังสามหมอ จังหวัดอุดรธานี

สาระสำคัญของ พ.ร.บ.วิชาชีพตีพิมพ์และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๓

พระราชบัญญัติวิชาชีพตีพิมพ์และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๓  
 วันเริ่มบังคับใช้กฎหมาย ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๓ วันเริ่มการจัดตั้งสภาวิชาชีพ  
 ๑ มกราคม ๒๕๖๓

ภาษาที่คิดและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษา ประเภทใหม่ ที่จะนำมาใช้  
 จัดเก็บทะเบียนวิชาชีพตีพิมพ์และสิ่งปลูกสร้าง และภาษาบังคับของรัฐ ที่องค์กรปกครอง  
 ส่วนท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีสถิตินและสิ่ง  
 ปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการ  
 พัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง

**หลักการจัดเก็บภาษีสถิติน**

- บุคคลธรรมดาหรือบุคคลธรรมดาที่เสียภาษี
- ผู้จัดเก็บภาษีมานำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
- ฐานภาษีคิดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษีเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มเติมตามฐานภาษี
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็น  
 เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่ง  
 ปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

- ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดย  
 ค่ารวมจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูก  
 ประมวลกฎหมายที่ดินกรมธนารักษ์ โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมี  
 ราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของพื้นที่ดิน  
 และ สิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับรอบบัญชีการประเมินราคา ๔ ปี

- อัตราภาษี ได้มีการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น ๔ กลุ่ม  
 ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย พาณิช  
 ยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า อัตราภาษีที่จัดตั้งจะเป็นรูปแบบขั้นบันได  
 เพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี
- หน้าที่ดินเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการจะสูงขึ้นมาหรือ  
 ลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือปลูกสร้าง  
 ต่อองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน ๖๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ความมีการ  
 เปลี่ยนแปลง

- มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดตั้งเป็นฐานภาษี (ม.๕๕)
- ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์ดิน เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง เป็นเกณฑ์ในการ  
 คำนวณ

- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการ  
 คำนวณ

- กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณ  
 มูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

**ประเภทที่ดินและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้นภาษี**

ประเภท	เจ้าของบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
๑.การประกอบ เกษตรกรรม ( ม.๕๐ )	เกษตรกรรม ( ม.๕๐ ) -ยกเว้น ๕๐ ไร่ตามประเภท คือ เขต อบท.	ไม่ยกเว้น
๒.เป็นที่อยู่อาศัย(ม.๕๑)	-เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง มีชื่อในทะเบียน บ้าน ยกเว้น ๑๑ ไร่ตามพ นรก	ไม่ยกเว้น
๓.ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ๔.สิ่งล่วงล้ำ	-เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่มีที่ดินเจ้าของที่ดิน มีชื่อ ในทะเบียนบ้านยกเว้น ๑๐ ไร่ตามพ.นรก ๑ คน มีชื่ออยู่ได้แค่ ๑ บ้าน จึงได้รับการยกเว้นมีชื่ออยู่	ไม่ยกเว้น

**อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี อัตราภาษีเป็น ๒ ปีแรก  
 (เริ่ม ๑ มกราคม ๒๕๖๓)**

๑.กรณี ประกอบเกษตรกรรม ของบุคคลธรรมดา

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	อัตราภาษีต่อปี (ม.๕๕ (๑))
๕๐ ไร่ตามพ.นรก ยกเว้น	๐.๐๑ % ( ไร่ละ ๑๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๗๕ ไร่	๐.๐๓ % ( ไร่ละ ๓๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๗๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่	๐.๐๕ % ( ไร่ละ ๕๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ไร่	๐.๐๗ % ( ไร่ละ ๗๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๕๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่	๐.๑๐ % ( ไร่ละ ๑,๐๐๐ )

การคำนวณ ฐานมูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ไร่ตามพ.นรกก่อนแล้วจึงนำส่วนที่เกินมาคำนวณ  
 ตามตาราง ( ม.๕๐ และ ๕๕ )

๒. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของบุคคลธรรมดา เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน ( ส่วนบาท )	อัตราภาษีต่อปี ( ม.๕๕ (๒) )
๕๐ ไร่ตามพ.นรก ยกเว้น ( ม.๕๑ )	๐.๐๓ % ( ไร่ละ ๓๐๐ )
ส่วนที่ไม่เกิน ๒๕ ไร่	๐.๐๕ % ( ไร่ละ ๕๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๒๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕๐ ไร่	๐.๑๐ % ( ไร่ละ ๑,๐๐๐ )

กรณีคำนวณ ตามมูลค่าทรัพย์สิน ๕๐ ไร่ตามพ.นรก มาที่ แต่สิ่งในส่วนที่เกินมาคำนวณ  
 ตามตาราง ( ม.๕๑ และม.๕๕ )๓. กรณี สิ่งปลูกสร้าง ( ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ) ของบุคคล  
 ธรรมดาเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้าน

มูลค่าทรัพย์สิน ( ส่วนบาท )	อัตราภาษีต่อปี ( ม.๕๕ (๓) )
๑๐ ไร่ตามพ.นรก ยกเว้น ( ม.๕๑ )	๐.๐๒ % ( ไร่ละ ๒๐๐ )
ส่วนที่ไม่เกิน ๔๐ ไร่	๐.๐๓ % ( ไร่ละ ๓๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๔๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๖๕ ไร่	๐.๐๕ % ( ไร่ละ ๕๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๖๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๙๐ ไร่	๐.๑๐ % ( ไร่ละ ๑,๐๐๐ )

การคำนวณ ตามมูลค่าทรัพย์สิน ๑๐ ไร่ตามพ.นรก มาที่ก่อน แล้วจึงนำส่วนที่เกินมา  
 คำนวณตามตาราง ( ม.๕๑ และ ๕๕ )

มูลค่าทรัพย์สิน ( ส่วนบาท )	อัตราภาษีต่อปี ( ม.๕๕ (๔) )
๐ ถึง ๕๐ ไร่	๐.๐๒ % ( ไร่ละ ๒๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๗๕ ไร่	๐.๐๓ % ( ไร่ละ ๓๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๗๕ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่	๐.๐๕ % ( ไร่ละ ๕๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๑๐๐ ไร่	๐.๑๐ % ( ไร่ละ ๑,๐๐๐ )

๕. กรณี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น นอกจากประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่  
 อาศัย ( พาณิชยกรรม )

มูลค่าทรัพย์สิน ( ส่วนบาท )	อัตราภาษีต่อปี ( ม.๕๕ (๕) )
๐ ถึง ๕๐ ไร่	๐.๓๐ % ( ไร่ละ ๓,๐๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๒๐๐ ไร่	๐.๕๐ % ( ไร่ละ ๕,๐๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๒๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่	๐.๕๐ % ( ไร่ละ ๕,๐๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ไร่	๐.๖๐ % ( ไร่ละ ๖,๐๐๐ )
ส่วนที่เกิน ๕,๐๐๐ ไร่	๐.๗๐ % ( ไร่ละ ๗,๐๐๐ )