

คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น



- ➔ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ➔ ภาษีป้าย

องค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัว

อำเภอทุ่งศรีอุดม จังหวัดอุดรธานี

แนวทางการจัดเก็บภาษี



หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเพิ่มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เพิ่มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้าน
มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์
+ ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/
เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเมนต์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือพักการเกษตร
เพื่อปรับปรุงสภาพที่ดิน

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%

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

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท. ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

ภาระภาษี

(บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000

บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ลบ.)	บ้านพักอาศัย		บ้านหลังอื่น
	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	
0 - 10	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

ภาระภาษี

มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	บ้านหลังอื่นๆ
50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000

อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 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

ภาระภาษี

มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
200	750,000
1,000	4,750,000

ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี





แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

มาตรการดูแลผลกระทบ





ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ:
(รัฐ/เอกชน) 
- สภะ-ชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม 
- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน **50 au.**
ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน **10 au.**
ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน 
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า
ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน
ไม่เกิน 50 au. เป็นการถาวร 

ลดหย่อน

การบรรเทาภาระภาษี (ลดเงิน พ.ร.บ.)

- ลดภาระภาษีให้ $\leq 90\%$ เช่น
 - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์
มาจากการรับมรดกก่อนที่
พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
มีผลบังคับใช้
 - กิจการสาธารณะ: เช่น โรงเรียน
เป็นต้น 
- ลดอัตราภาษี เช่น
 - ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนา
เพื่อทำโครงการพักอาศัยและ
นิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่
ยื่นขออนุญาต)
 - ทรัพย์สินที่เป็น **NPA** ของ
สถาบันการเงิน (5 ปี) 

ผ่อนปรน


ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม
25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก



การลดหรือยกเว้น

(อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมกร
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
หรือ รพว. เขตไทย ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ
ถูกทำลายเฉพาะราย 

ลดภาษีที่ดิน-สิ่งปลูกสร้าง 90%

ลดภาษี
90%
ของภาษีที่
คำนวณได้

กรม.เห็นชอบ ร่างพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ...
วัตถุประสงค์ ช่วยบรรเทาภาระประชาชนและผู้ประกอบการทั่วประเทศ



กราฟิกมติชนรายวัน
Matichon Daily Graphic
(04.06.2020)



ที่ดินประกอบการเกษตร

เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา
ยกเว้นภาษี 3 ปีแรก

- เจ้าของเป็นนิติบุคคล
 - ที่ดินมูลค่าประเมิน 5 ล้านบาท
- เสียภาษี 50 บาท**
เดิมเสีย 500 บาท

ที่อยู่อาศัย

บ้านหลังหลัก

เป็นเจ้าของที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง

- เป็นบุคคลธรรมดา
- มีชื่อในทะเบียนบ้าน

ยกเว้นภาษีไม่เกิน 50 ล้าน

ไม่เป็นเจ้าของที่ดินแต่เป็น
เจ้าของสิ่งปลูกสร้างบ้าน

ยกเว้นภาษีไม่เกิน 10 ล้าน

บ้านหลังอื่น

หากที่ดินมูลค่า
ประเมิน 5 ล้านบาท

เสียภาษี 100 บาท
เดิม 1,000 บาท

ที่รกร้าง/ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ใช้ประโยชน์ทางพาณิชย์

มูลค่าประเมิน 5 ล้านบาท

เสียภาษี 1,500 บาท
เดิม 15,000 บาท

ผลกระทบ รายได้การจัดเก็บลดลง
จากเดิม 4 หมื่นล้านบาท เหลือ 4 พันล้านบาท
รายได้ที่หายไป ต้องกันต้องดูแลตนเอง

ที่มา : นายฉวรรณ แสงสนิท ผอ.สศค. ในฐานะโฆษก ก.คลัง