สาระสำคัญ... พ.ร.บ.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

สศค.
FISCAL POLICY OFFICE

แก้ปัญหา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีบำรุงท้องที่

สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีถดถอย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง

ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง

วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว

ฐานภาษี

มูลค่าของ**ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ *(ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)*

ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

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.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	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	2,250,000
1,000	4,750,000

ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% **ทุก 3 ปี**

แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

มาตรการดูแล ผลกระทบ

ยกเว้น		ลดหย่อน	ผ่อนปรน
เกษตรกรรม	บ้านหลังหลัก	สถานศึกษาเอกชน	ทยอยปรับภาษีส่วน
ทรัพย์สินของรัฐ	ทรัพย์ส่วนกลาง	กิจการสาธารณะ	ที่เพิ่มจากเดิม 25%
ศาสนสมบัติ	องค์กรระหว่างประเทศ	(เช่น กีฬา พิพิธภัณฑ์ ฯลฯ)	50% และ 75%
ทรัพย์ของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ		บ้านมรดก	ในช่วง 3 ปีแรก

การดูแลผลกระทบ เกษตรกร

เกษตรกร

ปัจจุบัน

เสียภาษีบำรุงท้องที่

ปี 2562	ปี 2563	ปี 2567
ที่ดินเกษตรแปลงหนึ่ง (10 ไร่)	มูลค่า **18 ล้านบาท**	มูลค่าเพิ่มเป็น **21.6 ล้านบาท**
เสียภาษีบำรุงท้องที่ 1,450 บาท	ได้รับยกเว้นภาษีใน 3 ปีแรก	ได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท

เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้

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

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
(นิติบุคคล)

ปัจจุบัน
เสียภาษีบำรุงท้องที่
3,600.- บาท
ปี 2562

บรรเทาภาระภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น

- **3,950.-** ปี 2563 +25% ของภาษีที่เพิ่มขึ้น
- **4,300.-** ปี 2564 +50% ของภาษีที่เพิ่มขึ้น
- **4,650.-** ปี 2565 +75% ของภาษีที่เพิ่มขึ้น
- **5,000.-** ปี 2566 เสียภาษีเต็มจำนวน
- **6,000.-** ปี 2567 (มูลค่าเป็น 60 ลบ.)

การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย

สศค. FISCAL POLICY OFFICE สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ผู้มีบ้านพักอาศัย

ปัจจุบัน

เสียภาษีบำรุงท้องที่

99.96% ของบ้านหลังหลัก **ไม่ต้องเสียภาษี**

0.04 % **ต้องเสียภาษี** หรือ 10,000 หลัง ของทั้งประเทศ

*ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ

พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

1. **ยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี** ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของ มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการถาวร
   - **10 ล้านบาท** ในกรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน *ปลูกบ้านบนที่ดินคนอื่น
   - **50 ล้านบาท** ในกรณีเป็นเจ้าของทั้งบ้านและที่ดิน
2. **ลดภาษีลงร้อยละ 50%** ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดกและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
3. **เสียภาษีในอัตราต่ำ** 0.02 - 0.10%

บ้านหลังหลัก

ปี 2562 ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่ **834.-** บาท

ตั้งแต่ปี 2563 **ยกเว้น**

บ้านหลังอื่น ๆ

ปัจจุบัน เสียภาษีบำรุงท้องที่ **834.-** บาท ปี 2562

บรรเทาภาระภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้น

เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง **1,125.50** ปี 2563 +25% ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

1,417.- ปี 2564 +50% ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

1,708.50 ปี 2565 +75% ของภาษีที่เพิ่มขึ้น

2,000.- ปี 2566 เสียภาษีเต็มจำนวน

2,400.- ปี 2567 (มูลค่าเป็น 12 ลบ.)

*มูลค่า 10 ล้านบาทในปี 2562 มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาทในปี 2567 เสียภาษี 0.02% หรือล้านละ 200 บาท

การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs

สศค. FISCAL POLICY OFFICE สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ผู้ประกอบการ
นักธุรกิจ

ปัจจุบัน

เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีภาระภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง

ตัวอย่าง

อพาร์ทเม้นต์
แห่งหนึ่ง

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

ปี 2562
เสียค่าภาษีโรงเรือนฯ
72,000.–/ปี

ปี 2563
เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
30,000.–/ปี

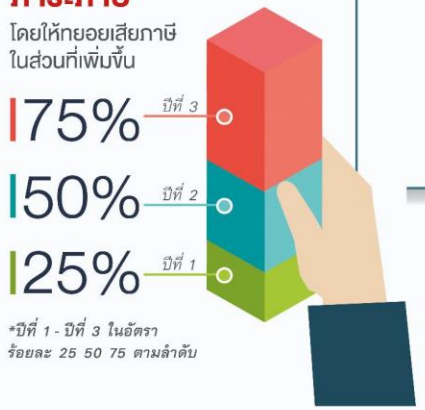
ปี 2567
เสียค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
36,000.–/ปี
*มูลค่าเพิ่มเป็น 12 ล้านบาท

ผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น

เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี

โดยให้ทยอยเสียภาษี
ในส่วนที่เพิ่มขึ้น



*ปีที่ 1 - ปีที่ 3 ในอัตรา
ร้อยละ 25 50 75 ตามลำดับ

การเปรียบเทียบภาระภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

*ภาษีที่ดินฯ สามารถหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้

ขนาดเล็ก (50 ลบ.)	ขนาดกลาง (50-200 ลบ.)	ขนาดใหญ่ (200 ลบ. ขึ้นไป)
อาคารพาณิชย์	หอพัก / อพาร์ทเม้นท์	หอพัก / อพาร์ทเม้นท์
	โรงงาน	โรงงาน
	ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้า
	สำนักงาน	สำนักงาน
	โรงแรม	โรงแรม

ประโยชน์ที่ได้รับ

เสริมสร้างความเป็นธรรม

ลดความลักลั่นในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่

ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล

กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน

ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.

ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียง
ในการพัฒนาท้องถิ่น