



ประชุมชี้แจงและวิธีปฏิบัติ

การเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับผู้เช่าพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พ.ศ. 2562

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2563 เวลา 13.30 น.

ห้องประชุมพุทธรักษา ชั้น 3

อาคารเฉลิมพระเกียรติ 50 พรรษา มหาวชิราลงกรณ มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์



เทศบาลเมืองบุรีรัมย์



นางดวงใจ พรหมจันทร์
ผู้อำนวยการกองคลัง



นายพงษ์พันธ์ วรพงศ์ปัญญา
นักวิชาการคอมพิวเตอร์ชำนาญการ



สาระสำคัญ... W.S.U.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป





แก้ปัญห ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีต่ำเกินไป
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง



ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



วัตถุประสงค์

- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาชาติและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



ฐานภาษี

มูลค่าของที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง



ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

ใครมีหน้าที่เสียภาษี ?



ผู้เป็นเจ้าของ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ ในที่ดินหรือ
สิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

- หมายความรวมถึง ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน "ผู้เสียภาษี"





มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์

แผนที่แสดงที่ดินราชพัสดุ ในเขตเทศบาลเมืองบุรีรัมย์

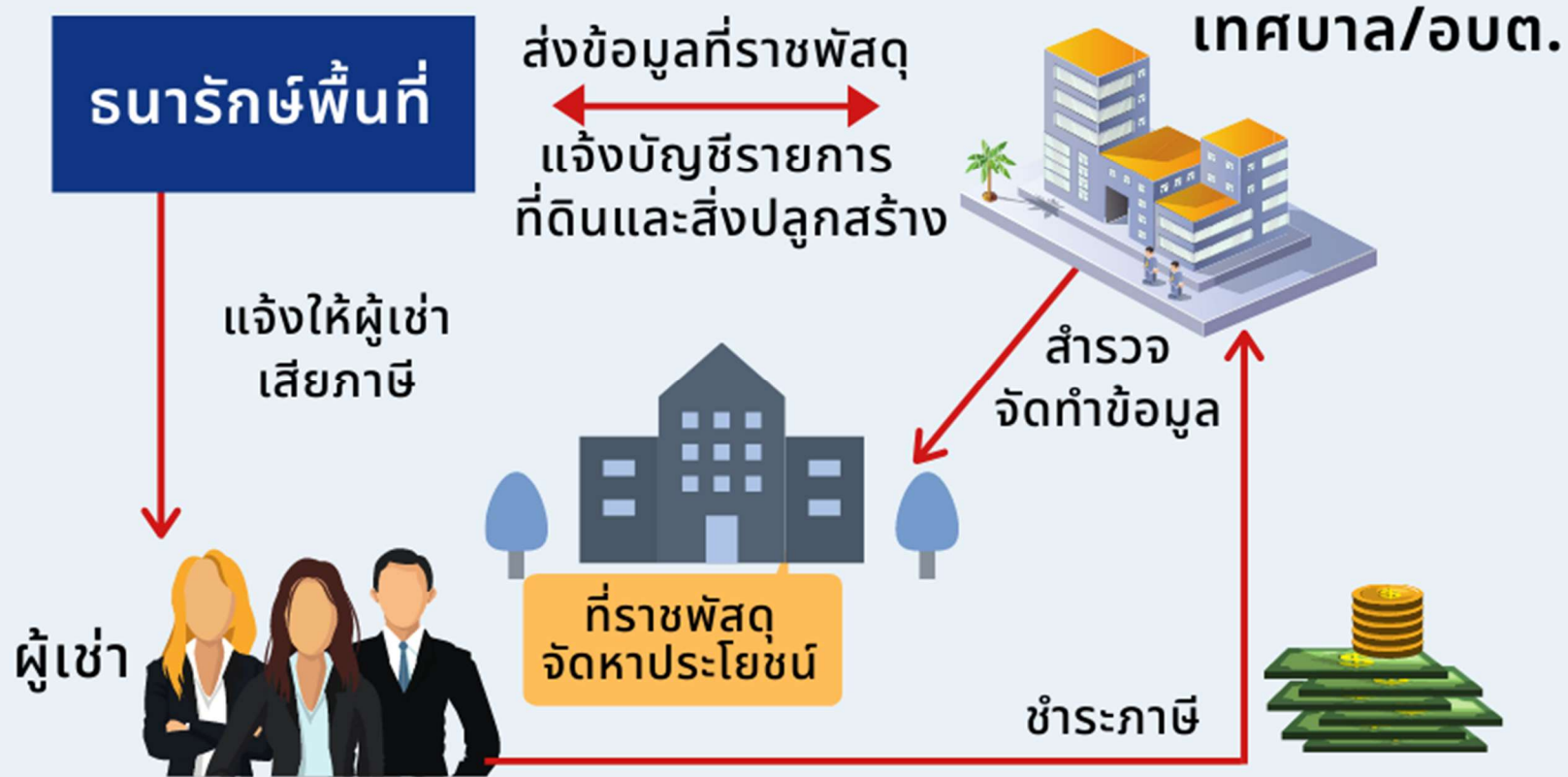




แนวปฏิบัติการประเมิน เพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ผู้เสียภาษี = ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์
ในทรัพย์สินของรัฐ

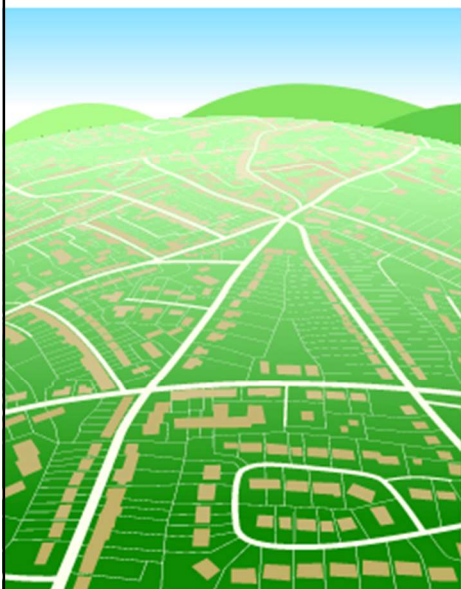




ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

ที่ดิน

ที่ดิน พื้นภูเขา พื้นน้ำ
ที่มีกรรมสิทธิ์ (โฉนด)
ที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลใด
(นส.3 ก , ส.ป.ก.) ที่มีสิทธิเพียง
ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน
ที่ดินของรัฐที่นำมาจัดหาประโยชน์





สิ่งปลูกสร้าง

มีลักษณะเป็นโรงเรือน อาคาร หรือตึก
สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น
บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้
หรือใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบการหรือ
พาณิชย์กรรม
แพ ที่ใช้อุอยู่อาศัย หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์



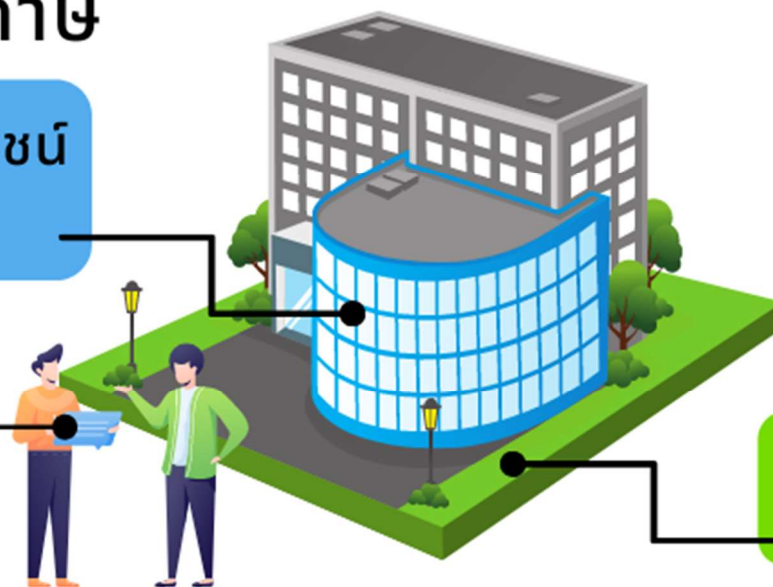


การสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง จำนวนพื้นที่การใช้ประโยชน์
อายุสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น
แก่ประเมินภาษี

ขนาดพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์
สิ่งปลูกสร้าง

ผู้เช่า
ผู้ทำประโยชน์



ขนาดของที่ดิน

แนวทางการจัดเก็บภาษี

หลักการ : ไม่กระทบผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย
เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่
เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้
ประโยชน์

การพิจารณา

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม



ที่อยู่อาศัย

บ้านหลักหลัก



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด

+ ทะเบียนบ้าน

(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/
เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง
มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลักอื่นๆ



เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด
แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่นๆ



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

ไม่ใช้ประโยชน์

รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพ



- ที่ตั้งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม
หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา
โครงการ

มาตรการดูแลผลกระทบ



ยกเว้น

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ใน พ.ร.บ.)

- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ
(รัฐ/เอกชน)



- สหประชาชาติ สถานทูต

- ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
หมู่บ้านจัดสรร และนิคมอุตสาหกรรม



- บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลัง
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน **50 au.**
ในกรณีที่ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
 - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน **10 au.**
ในกรณีที่ เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน



- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
 - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
 - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่า
ของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกัน
ไม่เกิน 50 au. เป็นการถาวร



ลดหย่อน

การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.บ.)

- **ลดภาระภาษีให้ ≤ 90%** เช่น
 - บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์
มาจากการรับมรดกก่อนที่
พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
มีผลบังคับใช้
 - กิจกรรมสาธารณะ 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)

โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
หรือ สมว. มหาดไทย ในกรณี

- เกิดภัยพิบัติในพื้นที่
- ทรัพย์สินเสียหายหรือ
ถูกทำลายเฉพาะราย



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	บ้าน + ที่ดิน	บ้านหลังอื่น
	(บ้านหลังหลัก)	(บ้านหลังหลัก)	
0 - 10	ยกเว้นภาษี		
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 บ้านหลังอื่นๆ

(ยกเว้น 50 ลบ.)

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%



ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1 กรณีที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง



มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน/ตร.ว. x ขนาดพื้นที่ดิน
ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

มูลค่าที่ดิน **8,000 x 25 = 200,000**

ภาระภาษี **200,000 x 0.3% = 600** บาท

ภาระภาษี = 600 บาท

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



2 กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน/ตร.ว. x ขนาดพื้นที่ดิน

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง/ตร.ม. x ขนาดพื้นที่)
- ค่าเสื่อมราคา

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

มูลค่าที่ดิน $8,000 \times 20 = 160,000$

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง $(6,900 \times 80) - 55,200 = 496,800$

ภาระภาษี $(160,000 + 496,800) \times 0.3\% = 1,970.40$

ภาระภาษี = 1,970 บาท

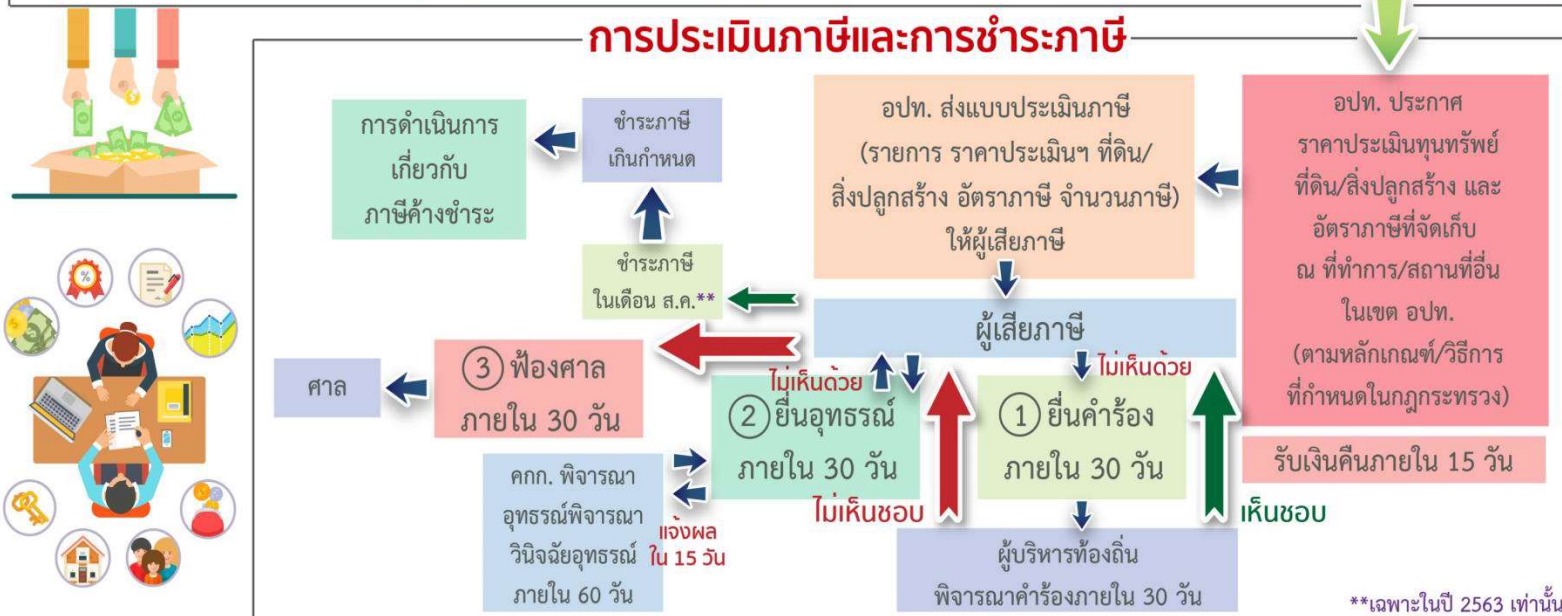


กระบวนการในทางปฏิบัติ

การจัดทำบัญชีรายการที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ในการเก็บภาษี



การประเมินภาษีและการชำระภาษี



**เฉพาะในปี 2563 เท่านั้น

การดำเนินการตามพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 สำหรับปีภาษี 2564

ชำระภาษี

แจ้งการประเมิน

ประกาศประเมิน

ยื่นขอแก้ไข

ติดประกาศ

บัญชีรายการที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

1

ภายในเดือน
พฤศจิกายน 2563

ติดประกาศที่เทศบาล
และจัดส่งให้ผู้เสียภาษี

ยื่นคำร้องขอ
แก้ไขรายการ
ที่ไม่ถูกต้อง

2

ภายใน 15-30 วัน

ราคาทุนทรัพย์ของที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง

3

ก่อนวันที่
1 กุมภาพันธ์ 2564

ติดประกาศในสถานที่ตั้ง
องค์กรปกครองท้องถิ่น

จัดส่ง
ภ.ด.ส. 6 / 7 / 8
ให้แก่ผู้เสียภาษี

4

ภายในเดือน
กุมภาพันธ์ 2564

5

ภายในเดือน
เมษายน 2564

ผู้เสียภาษีติดต่อชำระภาษี
ที่เทศบาล หรือระบบ
ออนไลน์





สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม

ฝ่ายพัฒนารายได้ กองคลัง (ชั้น 1)
เทศบาลเมืองบุรีรัมย์



044-602345 ต่อ 204 , 206

