

# สาระสำคัญของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

## 1. เหตุผลที่มีการประกาศใช้

โดยที่กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เช่น มีฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้อัตรารายสูง และมีการใช้ดุลยพินิจค่อนข้างสูง จึงสมควรยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าว และให้ใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบการจัดเก็บภาษีดังกล่าว

## 2. เริ่มบังคับใช้

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2563 เป็นต้นไป

## 3. ใครเป็นผู้เสียภาษี

บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็น ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย (เป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น)

## 4. ทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้แก่

**ที่ดิน** หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

**สิ่งปลูกสร้าง** หมายความว่า โรงเรือน อาคารตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัย หรือใช้สอยได้ หรืออาจใช้เป็นที่พักอาศัย หรือประกอบกิจการอุตสาหกรรม หรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ห้องชุดแล้ว และแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ด้วย

## 5. ฐานภาษี อัตราภาษี และการคำนวณภาษี

**ฐานภาษี** ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ และได้มีการกำหนดโดยการแบ่งประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยตามพระราชบัญญัติจะกำหนดให้เก็บภาษีในอัตราต่างกันซึ่งการเก็บภาษีอัตราเท่าใดเป็นอัตราเดียวหรือหลายอัตรา หรือได้รับการยกเว้นให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยแบ่งเป็น

1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ เป็นที่อยู่อาศัย
3. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น จากข้างต้น เช่นพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม
4. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
  - ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้มีการใช้ประโยชน์หลายประเภทให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษี ตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

## 6. ระยะเวลา ขั้นตอนในการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

- มีผลบังคับใช้ 1 มกราคม 2563

### 6.1 ระยะเวลาเริ่มแรก

1. กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสำรวจที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างภายในเขตเทศบาลทั้งหมด แล้วจัดทำบัญชี รายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมรายละเอียดที่จำเป็นการประเมินภาษี และประกอบบัญชีดังกล่าว ณ สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลสันกำแพง และจัดส่งข้อมูลของผู้เสียภาษีให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบ เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน (พ.ร.บ. มีผลบังคับใช้ 1 มกราคม 2563 ดังนั้นต้องประกาศก่อนวันที่ 30 พฤศจิกายน)

2. ผู้เสียภาษีดำเนินการตรวจสอบรายละเอียดหากเห็นว่าไม่ถูกต้องให้ยื่นคำร้องขอแก้ไข และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องดำเนินการตรวจสอบแก้ไขภายใน 30 วัน

## 6.2 ระยะเวลาหลังการสำรวจและประกาศบัญชี

- ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ ของแต่ละปี องค์การบริหารส่วนตำบลสันกำแพง ต้องประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอัตราภาษีที่จัดเก็บพร้อมรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี แจ้งให้ผู้เสียภาษีทราบ ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล สันกำแพง
- ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของแต่ละปี องค์การบริหารส่วนตำบลสันกำแพง จะต้องแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินให้แก่ผู้เสียภาษี
- ผู้เสียภาษี เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้องให้มีสิทธิคัดค้าน และขอให้พิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ ทั้งปีภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้ง
- ภายในเดือน เมษายน ผู้เสียภาษีจะต้องชำระภาษีตามแบบประเมิน

## 7. บทกำหนดโทษ

1. ไม่ชำระภาษี หรือชำระภายในกำหนด ถือเป็นภาษีค้างชำระจะทำให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างจะกระทำมิได้ โดยที่องค์การบริหารส่วนตำบลสันกำแพง จะดำเนินการแจ้งให้สำนักงานที่ดินทราบถึงการค้างชำระภาษีภายในเดือนมิถุนายน
  - ภายในเดือนพฤษภาคม องค์การบริหารส่วนตำบลสันกำแพงจะมีหนังสือแจ้งเตือน ผู้ค้างชำระให้มาชำระภาษีพร้อมทั้งเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม
  - ภายในเดือนมิถุนายน องค์การบริหารส่วนตำบลสันกำแพงแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้แก่สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาสันกำแพงทราบ เพื่อเป็นข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง
  - ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในกำหนด ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ แต่ถ้าเสียภายในเวลาที่กำหนดในใบแจ้งเตือนให้เสีย เบี้ยปรับร้อยละ 20 ของภาษีที่ค้างชำระ
  - ผู้เสียภาษีผู้ใดมิได้ชำระภาษีภายในกำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ ทั้งนี้มีให้นำเบี้ยปรับมารวมคำนวณ

มาตรา 83 ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา 28หรือมาตรา 29 หรือของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา 63 (3) หรือ (4) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 85 ผู้ใดไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 33 (กรณีการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไป) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 88 ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

## อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)		อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)
<b>อัตราเพดาน 0.15%</b>	<b>อัตราเพดาน 0.3%</b>		<b>อัตราเพดาน 1.2%</b>
<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>บ้านหลังหลัก</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 50 0.02	ได้รับยกเว้น 50	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	50 - 75 0.03	ส่วนบาท	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
<b>บุคคลธรรมดา</b>	<b>ภาระภาษี</b>	<b>เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน (อย่างเดียว) และมีชื่อในทะเบียนบ้าน</b>	<b>ภาระภาษี</b>
ได้รับยกเว้น อพ. ละไม่เกิน 50 ลบ.	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	ได้รับยกเว้น 10	มูลค่า (ลบ.) ส่วนภาษี (บ.)
<b>ภาระภาษี</b>	มูลค่า (ลบ.) ส่วนภาษี (บ.)	ส่วนบาท	50 150,000
บุคคลธรรมดา	ไม่เกิน 50 0		100 350,000
มูลค่า (ลบ.) ส่วนภาษี (บ.)	100 20,000		500 2,250,000
50 0.0			<b>ที่รกร้างว่างเปล่า</b>
100 10,000			อัตราเพดานและจัดเก็บเหมือนประเภทอื่น ๆ
200 60,000			และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี
			แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

## ภาษีป้าย

เป็น ภาษีที่จัดเก็บจากป้ายแสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายการค้า หรือ โฆษณาหรือกิจการอื่น เพื่อหารายได้ไม่ว่า จะแสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใด ๆ ด้วยอักษร ภาพ หรือเครื่องหมายที่เขียน แกะสลัก จารึกหรือทำให้ปรากฏด้วยวิธี อื่น

## อัตราภาษี

1. ป้ายที่มีอักษรไทยล้วน คิดอัตรา 3 บาท ต่อ 500 ตารางเซนติเมตร
2. ป้ายที่มีอักษรไทยปนกับอักษรต่างประเทศหรือปนกับภาพและหรือเครื่องหมายอื่น คิดอัตรา 20 บาท ต่อ 500 ตารางเซนติเมตร
3. ป้ายดังต่อไปนี้ คิดอัตรา 40 บาท ต่อ 500 ตารางเซนติเมตร
  - \* ป้ายที่ไม่มีอักษรไทยไม่ว่าจะมีภาพหรือเครื่องหมายใด ๆ หรือไม่
  - \* ป้ายที่มีอักษรไทยบางส่วน หรือทั้งหมดอยู่ใต้หรือต่ำกว่า อักษรต่างประเทศ
4. ป้ายที่คำนวณพื้นที่และประเภทของป้ายแล้วเสียภาษีต่ำกว่า 200 บาท ให้เสียในอัตรา 200 บาท

## การยื่นแบบประเมินและการชำระภาษี

1. เจ้าของป้ายซึ่งต้องเสียภาษีป้าย ยื่นแสดงแบบรายการภาษีป้าย ตั้งแต่ 2 มกราคม – 31 มีนาคม ของทุกปี โดย เสียเป็นรายปียกเว้นป้ายที่เริ่มติดตั้งหรือแสดงในปีแรกให้ยื่นแบบแสดง รายการภาษีป้ายภายใน 15 วัน และให้เสีย ภาษีป้ายตั้งแต่วันที่เริ่มติดตั้งหรือแสดงจนถึงสิ้นปี และเสียภาษีป้ายเป็นรายงวด ๆ ละ 3 เดือนของปี
2. ชำระภาษีป้ายภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินจากพนักงานเจ้าหน้าที่
3. ถ้าภาษีป้ายเกิน 3,000 บาท จะขอผ่อนชำระเป็นสามงวดเท่า ๆ กันก็ได้

## การอุทธรณ์

ถ้า ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายได้รับแจ้งการประเมินแล้วเห็นว่าไม่ถูกต้องให้ยื่น คำร้องอุทธรณ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามแบบ ภ.ป.4 ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

## อัตราโทษและค่าปรับ

1. ไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายภายในเดือนมีนาคมหรือหลัง ติดตั้งป้าย 15 วัน เสียเงินเพิ่ม 10% ของค่าภาษี
2. ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายโดยไม่ถูกต้อง ทำให้ค่าภาษีน้อยลงต้องเสียเงินเพิ่ม 10%
3. ไม่ชำระเงินภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินเสียเงินเพิ่ม 2 % ต่อเดือนของค่าภาษี เศษของเดือน ให้นับเป็นหนึ่ง เดือน
4. ผู้ใดจงใจไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย ต้องระวางโทษ ปรับตั้งแต่ 5,000 – 50,000 บาท
5. ผู้ใดไม่แจ้งการรับโอนป้าย ภายใน 30 วัน ตั้งแต่วันรับโอนต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 1,000 – 10,000 บาท
6. ผู้ใดไม่แสดงชื่อ – ที่อยู่ เจ้าของป้ายเป็นอักษรไทยให้ชัดเจนที่มุมขวาด้านล่างของป้าย ซึ่งติดตั้งบน อสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น และมีพื้นที่เกิน 2 ตารางเมตร ต้องระวางโทษปรับวันละ 100 บาทเรียงรายวัน ตลอด ระยะเวลาที่กระทำความผิด
7. ผู้ใดโดยรู้อยู่แล้วหรือโดยจงใจแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ ให้ถ้อยคำเท็จ ตอบคำถามด้วยถ้อยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยาน หลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีป้าย ต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับตั้งแต่ 5,000 – 50,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และติดต่อชำระภาษีได้ที่  
งานจัดเก็บรายได้ องค์การบริหารส่วนตำบลสันกำแพง  
โทรศัพท์ : 053-102066 ต่อ 13  
โทรสาร : 053-102068