






จดหมายข่าว

ประกาศพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
เริ่มมีผลจัดเก็บภาษี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

อัตรการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

 เกษตรกรรม (อัตราเพดาน 0.15%)	 ที่อยู่อาศัย (อัตราเพดาน 0.3%)			 พาณิชยกรรม (อื่นๆ) หรือที่รกร้าง วางเปล่า (อัตราเพดาน 1.2%)
	บ้านหลังหลัก		บ้านหลังอื่น	
	ที่ดิน + สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง		
50 ล้านบาทแรก ยกเว้น	50 ล้านบาทแรก ยกเว้น	10 ล้านบาทแรก ยกเว้น	0 - 50 = 0.02%	0 - 50 = 0.3%
0 - 75 = 0.01%	0 - 25 = 0.03%	> 0 - 40 = 0.02%	> 50 - 75 = 0.03%	> 50 - 200 = 0.4%
> 75 - 100 = 0.03%	> 25 - 50 = 0.05%	> 40 - 65 = 0.03%	> 75 - 100 = 0.05%	> 200 - 1,000 = 0.5%
> 100 - 500 = 0.05%	> 50 = 0.10%	> 65 - 90 = 0.05%	> 100 = 0.10%	> 1,000 - 5,000 = 0.6%
> 500 - 1,000 = 0.07%				> 5,000 = 0.7%
> 1,000 = 0.10%		> 90 = 0.10%		ที่รกร้าง วางเปล่า เก็บภาษีเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 3%

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทและมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับยกเว้น

ประเภท	เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1. ประกอบเกษตรกรรม (ม.40)	ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก *** ยกเว้นภาษีทั้งหมด 3 ปีแรก (2563 - 2565)	ไม่ยกเว้น
2. ที่อยู่อาศัย	1. เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (มีชื่อในทะเบียนบ้านไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน / เจ้าของคนเดียวคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้าน) ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก	ไม่ยกเว้น
	2. เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ต้องมีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ยกเว้น 10 ล้านบาทแรก	
	*** (1 คน มีชื่ออยู่ได้แค่ 1 บ้าน จึงยกเว้นแค่แห่งเดียวที่มีชื่ออยู่)	
3. ใช้ประโยชน์อื่น ๆ	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น
4. ที่ตั้งไว้วางเปล่า	ไม่ยกเว้น	ไม่ยกเว้น

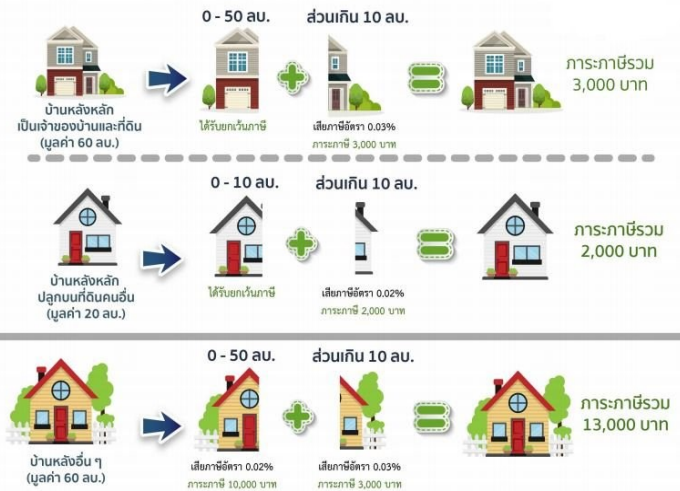
บ้านเดี่ยวหลังเพิ่งสร้างเสร็จหลังหนึ่งมีพื้นที่ใช้สอยรวม 100 ตารางเมตร
 ปลูกบนที่ดิน 1 ไร่ ปลูกสร้างและใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่
 กำหนดให้ ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 50,000 บาท
 ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
 ตารางเมตรละ 7,500 บาท

มูลค่าบ้าน = $100 \times 7,500 = 750,000$ บาท
 มูลค่าที่ดิน = $1 \times 400 \times 50,000 = 20,000,000$ บาท
 มูลค่ารวม = $750,000 + 20,000,000 = 20,750,000$ บาท

คำนวณภาษี

กรณีบ้านหลังหลัก บ้าน + ที่ดิน (ยกเว้น 50 ล้านบาท) = ไม่ต้องเสียภาษี
 กรณีบ้านหลังหลัก บ้าน (ยกเว้น 10 ล้านบาท) (ที่ดินจดทะเบียนการเช่า)
 ยกเว้นเฉพาะตัวบ้าน ที่ดินคิดปกติ = 4,000 บาท
 กรณีบ้านหลังอื่น = 4,150 บาท

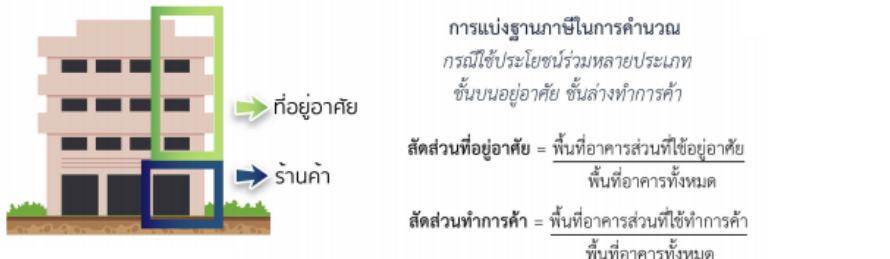
การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย



เมื่อแบ่งฐานภาษีในการคำนวณภาษีแล้ว

ใช้ประโยชน์ร่วม
ตามแนวนอน

ใช้ประโยชน์ร่วม
ตามแนวตั้ง



อาคารพาณิชย์เพิ่งปลูกสร้างเสร็จ 4 ชั้น ชั้นละ 25 ตารางเมตร
 ชั้นล่างทำร้านค้า ส่วนที่เหลือเป็นที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างและใช้ประโยชน์
 แบบเต็มพื้นที่บนเนื้อที่ 1 ไร่ (ส่วนที่อยู่อาศัยเจ้าของใช้เป็นบ้านหลังหลัก)
 กำหนดให้ ราคาประเมินอาคารพาณิชย์ตารางเมตรละ 10,000 บาท
 ราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 2,500 บาท

คำนวณหาสัดส่วนต่าง ๆ สัดส่วนที่อยู่อาศัย = $75 \div 100 =$ ร้อยละ 75
 สัดส่วนร้านค้า = $25 \div 100 =$ ร้อยละ 25

คำนวณหามูลค่า
 มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย = $25 \times 3 \times 10,000 = 750,000$ บาท
 มูลค่าสิ่งปลูกสร้างร้านค้า = $25 \times 1 \times 10,000 = 250,000$ บาท
 มูลค่าที่ดินรวม = $1 \times 400 \times 2,500 = 1,000,000$ บาท
 มูลค่าที่ดินส่วนที่อยู่อาศัย = $1,000,000 \times 75\% = 750,000$ บาท
 มูลค่าที่ดินส่วนร้านค้า = $1,000,000 \times 25\% = 250,000$ บาท

คำนวณภาษี
 ส่วนที่อยู่อาศัย = $(750,000 + 750,000) \times$ อัตราภาษี = 1,500,000 x อัตราภาษี = ไม่เสีย (บ้านหลังหลัก)
 ส่วนร้านค้า = $(250,000 + 250,000) \times$ อัตราภาษี = 500,000 x อัตราภาษี = 1,500 บาท



FB : งานพัฒนาและจัดเก็บรายได้



@NONGKLANGNA