



# ข่าวองค์การบริหารส่วนตำบลหนองคู

อำเภอบ้านแท่น จังหวัดชัยภูมิ 36190

ประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสาร งานบริหารงานบุคคล  
องค์การบริหารส่วนตำบลหนองคู ไตรมาสที่ 4 ก.ค.64-ก.ย.64



สาระสำคัญ... W.S.U.

## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง\*

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป



# การดูแลผลกระทบ บ้านพักอาศัย



**ปัจจุบัน**

เสียภาษีบำรุงท้องที่

**พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้**



ผู้มีบ้านพักอาศัย

**99.96%**

ของบ้านหลักหลัก  
**ไม่ต้องเสียภาษี**

**0.04%**

**ต้องเสียภาษี**

หรือ 10,000 แห่ง  
ของทั้งประเทศ

\*ข้อมูลปี 2558  
จากสำนักงาน  
สถิติแห่งชาติ

**1 ยกวันมูลค่าของฐานภาษี** ให้กับที่พักอาศัย  
ที่เจ้าของ มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นการถาวร

**10 ล้าน**  
บาท

ในกรณีเป็นเจ้าของ  
เฉพาะบ้าน

\*บุคคลธรรมดาที่ตนหนึ่ง

**50 ล้าน**  
บาท

ในกรณีเป็นเจ้าของ  
ทั้งบ้านและที่ดิน

**2 ลดภาษีลด  
ร้อยละ 50%**



ให้กับที่พักอาศัยที่เจ้าของได้รับมรดก  
และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน

**3 เสียภาษีในอัตราค่า  
0.02-0.10%**



ปี 2562  
ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่  
**834.-**  
บาท

ตั้งแต่ปี 2563  
**ยกเว้น**



บ้านหลังอื่น ๆ

ปัจจุบัน  
เสียภาษีบำรุงท้องที่  
**834.-**  
บาท

ปี 2562  
**+25%**  
ของภาษีที่ดินชั้น



# แก้ปัญห



## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### สภาพปัญหา

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีลดลง
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

### ภาษีบำรุงท้องที่

### ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

### สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- เปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง

???



# ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



## วัตถุประสงค์

- เพื่อปรับโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)
- สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



## ฐานภาษี

มูลค่าของที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง



## ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)



## ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

# อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



## เกษตรกรรม

อัตราพดาน 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

การภาษี

(บุคคลธรรมดา)



มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)

50	0
100	5,000
200	40,000



## บ้านพักอาศัย



อัตราพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ



มูลค่า (ลบ.) บ้าน บ้าน + ที่ดิน บ้านหลังอื่น (บ้านหลังหลัก) (บ้านหลังหลัก)

0 - 10	ยกเว้นภาษี	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

## การภาษี

มูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก บ้านหลังอื่นๆ (ยกเว้น 50 ลบ.)

50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000



## อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราพดาน 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

## การภาษี

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%



# ประโยชน์ที่ได้รับ



เสริมสร้างความเป็นธรรม



ลดความลักลั่นในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่



ฐานภาษีมีความเป็นปัจจุบันและสากล



กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน



สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน



ส่งเสริมกระบวนการกระจายอำนาจไปสู่ อปท.



ในระยะยาว อปท. มีงบประมาณพอเพียง  
ในการพัฒนาท้องถิ่น

# การดูแลผลกระทบธุรกิจ SMEs



เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน



พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ บังคับใช้

ธุรกิจ SMEs มีภาระภาษีใกล้เคียงภาษีเดิมหรือลดลง



ผู้ประกอบการ  
นักธุรกิจ

ตัวอย่าง



## ผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้น

เมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน

## จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี

โดยให้ยกยอดเสียภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้น

75%

ปีที่ 3

50%

ปีที่ 2

25%

ปีที่ 1

\*ปีที่ 1 - ปีที่ 3 โฉนดฯ  
ร้อยละ 25 50 75 ตามลำดับ

## การเปรียบเทียบภาระภาษีที่ดินฯ และภาษีปัจจุบัน

\*ภาษีที่ดินฯ สามารถหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้



- อาคารพาณิชย์
- หอพัก/อพาร์ทเมนท์
- หอพัก/อพาร์ทเมนท์
- โรงงาน
- โรงงาน
- ห้างสรรพสินค้า
- ห้างสรรพสินค้า
- สำนักงาน
- สำนักงาน
- โรงแรม
- โรงแรม

# มาตรการดูแล ผลกระทบ



ยกเว้น	ลดหย่อน	ผ่อนปรน
เกษตรกรกรม	บ้านหลังพัก	สถานศึกษาเอกชน
ทรัพย์สินของรัฐ	ทรัพย์สินกลาง	กิจการสาธารณะ
ศาสนสมบัติ	องค์กรระหว่างประเทศ	(เช่น กีฬา ดิจิทัล ฯลฯ)
ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ	บ้านมรดก	ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มจากเดิม 25%
		50% และ 75%
		ในช่วง 3 ปีแรก

## การดูแลผลกระทบ เกษตรกร

**ปัจจุบัน** >> **เมื่อร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้**

เสียภาษีบำรุงท้องที่

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

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

เกษตรกร 99.96% ไม่ต้องเสียภาษี มีเพียงร้อยละ 0.04 ของทั่วประเทศ หรือ 2,700 แปลง (ข้อมูลปี 2558 จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

**\*\*เกษตรกรที่ต้องเสียภาษีอยู่ในปัจจุบันจะได้รับการยกเว้นเกือบทั้งหมด\*\***

**\*ที่ดินแปลงหนึ่ง 25 ไร่**  
มูลค่า 50 ล้านบาทในปี 2562  
มูลค่าเพิ่มเป็น 60 ล้านบาทในปี 2567  
เสียภาษี 0.01% หรือส่วนละ 100 บาท

**ราคาซื้อที่ดินเกษตรรวม (นิติบุคคล)**

**เปรียบเทียบภาษีปัจจุบัน**

ปัจจุบันเสียภาษีบำรุงท้องที่ 3,600.- บาท ปี 2562

**เปรียบเทียบภาษีใหม่**

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

**เปรียบเทียบจำนวนภาษีที่ดินเพิ่มขึ้น**

ปี 2566 เสียภาษีเต็มจำนวน

**บรรเทาภาระภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้น**