



ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

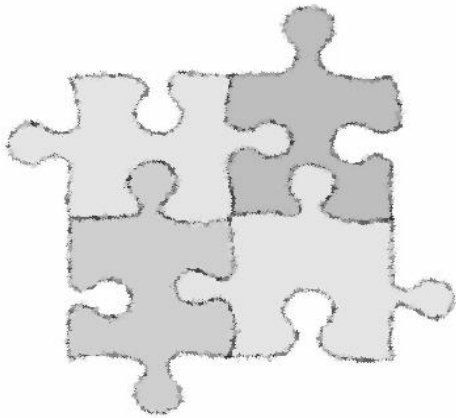
เสนอแนะอย่างมีหลักการ
ศึกษาโดยไม่หยุดนิ่ง
คนคลังที่มีคุณภาพ

ส
ค
ค



หัวข้อการบรรยาย

- ความเป็นมา
- ○ การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราภาษี การยื่นชำระภาษี และการคำนวณภาษี
- การกำกับดูแลการจัดเก็บภาษี
 - การยกเว้นและบรรเทาภาระภาษี
 - กระบวนการในทางปฏิบัติ
 - ประโยชน์



ความเป็นมา

ปัญหาการจัดเก็บภาษีปัจจุบัน

ภาษีบำรุงท้องที่

- ราคาปานกลางไม่มีการปรับเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีแบบถดถอย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก



ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

- ฐานภาษี (ค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปี) ซ้ำซ้อนกับ
- การจัดเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน
- การประเมินขึ้นกับดุลพินิจของเจ้าหน้าที่
- อัตราภาษีที่กำหนดไว้สูง (ร้อยละ ๑๒.๕ ของค่ารายปี)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วัตถุประสงค์

- แก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระ/ประสิทธิภาพในการเก็บภาษีแก่ อปท.
- สร้างความเข้มแข็ง/โปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- เพิ่มรายได้ให้แก่ อปท.

ฐานภาษี

มูลค่าของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)

ในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษี

ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

หลักการ : ไม่กระทบกับผู้ที่มีรายได้น้อยและปานกลาง การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

การพิจารณา

- เจ้าของ/ผู้ครอบครองเป็นผู้ที่ลงทะเบียนเกษตรกร/มีเอกสารกู้เงินสถาบันการเงินทำการเกษตรในที่ดินนั้น
- เจ้าหน้าที่การเกษตร + อปท. + ผู้แทนชุมชนยืนยัน



ที่อยู่อาศัย

บ้านที่เจ้าของอยู่เอง



บ้านหลังหลัก

เจ้าของมีชื่อในโฉนด
(เจ้าของร่วม)

+ ทะเบียนบ้าน

(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน)



บ้านหลังอื่นๆ

เจ้าของมีชื่อในโฉนด

อื่นๆ



- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเมนต์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

ไม่ใช้ประโยชน์

ที่รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพที่ดิน



- ทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า
ยกเว้น มีกฎหมายห้าม หรือ
ให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา
โครงการ

แนวทางการจัดเก็บภาษี

อัตรารภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท

ใช้ประโยชน์

เกษตรกรรม



อัตราเพดาน ๐.๒%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา
≤ ๕๐ ลป.	ยกเว้น
> ๕๐-๑๐๐ ลป.	๐.๐๕%
> ๑๐๐ ลป.	๐.๑๐%

ที่อยู่อาศัย



อัตราเพดาน ๐.๕%

อัตราที่จัดเก็บ

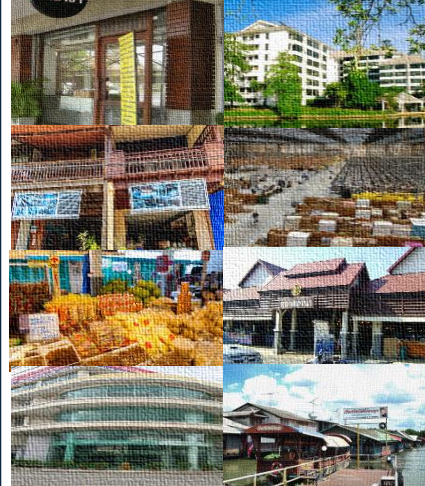
บ้านพักอาศัยหลัก

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา
≤ ๕๐ ลป.	ยกเว้น
> ๕๐-๑๐๐ ลป.	๐.๐๕%
> ๑๐๐ ลป.	๐.๑๐%

บ้านพักอาศัยหลักอื่นๆ

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา
≤ ๕๐ ลป.	๐.๐๓%
> ๕๐ -๑๐๐ ลป.	๐.๐๕%
> ๑๐๐ ลป.	๐.๑๐%

อื่นๆ



อัตราเพดาน ๒.๐%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา
≤ ๒๐ ลป.	๐.๓%
> ๒๐-๕๐ ลป.	๐.๕%
> ๕๐-๑๐๐ ลป.	๐.๗%
> ๑๐๐-๑,๐๐๐ ลป.	๐.๙%
> ๑,๐๐๐-๓,๐๐๐ ลป.	๑.๒%
> ๓,๐๐๐ ลป.	๑.๕%

ไม่ใช้ประโยชน์

ที่รกร้างว่างเปล่า
หรือไม่ได้ทำประโยชน์
ตามควรแก่สภาพที่ดิน



อัตราเพดาน ๒.๐%

อัตราที่จัดเก็บ

ปีที่ ๑-๓

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรา
≤ ๒๐ ลป.	๐.๓%
> ๒๐-๕๐ ลป.	๐.๕%
> ๕๐-๑๐๐ ลป.	๐.๗%
> ๑๐๐-๑,๐๐๐ ลป.	๐.๙%
> ๑,๐๐๐-๓,๐๐๐ ลป.	๑.๒%
> ๓,๐๐๐ ลป.	๑.๕%

เพิ่มอัตรารภาษี ๐.๕% ทุก ๓ ปี

แต่อัตรารภาษีรวมไม่เกิน ๕%

การกำกับดูแล

- ✍ มี รมว. กระทรวงการคลัง และ รมว. กระทรวงมหาดไทยรักษาการ (มีอำนาจออกกฎกระทรวงตามอำนาจหน้าที่)
- ✍ มีคณะกรรมการกำกับดูแล ๓ คณะ

คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)	คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี
<p>องค์ประกอบ : ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธาน ปลัดกระทรวงมหาดไทย อธิบดีกรมธนารักษ์ ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง อธิบดีกรมที่ดิน และอธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เป็นกรรมการ (เลขาฯ : สศค., ผช.เลขาฯ : กรมส่งเสริม)</p> <p>อำนาจหน้าที่ : วินิจฉัยปัญหา/ให้คำปรึกษา/แนะนำการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับกระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือ กทม. เพื่อให้การจัดเก็บภาษีดังกล่าวมีมาตรฐานเดียวกัน</p>	<p>องค์ประกอบ : ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน สรรพากรพื้นที่ ธนารักษ์พื้นที่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด นายก อบจ. ผู้แทนนายกเทศมนตรี ๕ คน ผู้แทนนายก อบต. ๕ คน ผู้บริหารท้องถิ่นของ อปท.อื่น ในจังหวัด เป็นกรรมการ (เลขาฯ: ท้องถิ่นจังหวัด)</p> <p>อำนาจหน้าที่ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ พิจารณาให้ความเห็นชอบการลด หรือ ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้บริหารท้องถิ่นในเขตพื้นที่ที่ได้รับความเสียหายมาก หรือถูกทำลายด้วยเหตุพ่นวิสัย เป็นการทั่วไป หรือเฉพาะราย ○ ให้คำปรึกษา/แนะนำในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณา ○ รวบรวมข้อมูลการจัดเก็บภาษีของ อปท. ส่งให้กระทรวงมหาดไทย 	<p>คณะกรรมการฯ ประจำจังหวัด</p> <p>องค์ประกอบ : ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้แทน เป็นประธาน สรรพากรพื้นที่ ธนารักษ์พื้นที่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้แทนผู้บริหารท้องถิ่นในจังหวัดไม่เกิน ๑๒ คน และผู้ทรงคุณวุฒิที่ประธานแต่งตั้ง ไม่เกิน ๒ คน เป็นกรรมการ (เลขาฯ และ ผช.เลขาฯ : จนท. กรมส่งเสริมที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้ง)</p> <p>คณะกรรมการฯ กรุงเทพมหานคร</p> <p>องค์ประกอบ : ปลัดกระทรวงมหาดไทยหรือผู้แทน เป็นประธาน ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง อธิบดีกรมสรรพากร อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ปลัดกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นกรรมการ</p> <p>อำนาจหน้าที่ : ไม่รับ ยก เพิกถอน หรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลด ยกเว้น หรือคืนภาษี</p>

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นและบรรเทาภาระภาษี

การยกเว้นภาษี (พ.ร.บ.)

- **สาธารณสมบัติ**ของแผ่นดิน, **ทรัพย์สิน (รัฐ/เอกชน)** ที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- ที่ทำการสหประชาชาติ, สถานทูต
- **ทรัพย์สินกลาง**ของอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร
- **ศาสนสมบัติ**ที่ไม่ได้หาผลประโยชน์
- **บ้านพักอาศัยหลัก** ๑ หลัง (มูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท)
- อื่นๆ ที่กำหนดในกฎกระทรวง

การบรรเทาภาระภาษี (พ.ร.ฎ.)

ลดภาระภาษี

- **บ้านพักอาศัยหลัก**ซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการ**รับมรดก**ก่อนที่ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. มีผลบังคับใช้ (ลดภาระภาษี ๕๐%)
- **กิจการสาธารณะ** เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน เป็นต้น (ลดภาระภาษี ≤ ๙๐%)

การลดหรือยกเว้นภาษี (ผู้บริหารท้องถิ่น)

- โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในกรณี
- **เกิดภัยพิบัติ**ในพื้นที่
 - **ทรัพย์สินเสียหาย** หรือ ถูกทำลายเฉพาะราย



แนวทางการจัดเก็บภาษี

การยื่นชำระภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน

- เจ้าของที่ดิน \Rightarrow เสียภาษีที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง \Rightarrow เสียภาษีสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของร่วม

- เจ้าของร่วมทุกคนมีหน้าที่เสียภาษี
- เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งเสียภาษีแทนได้

ที่ดินติดภาระจำนอง

- ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน
ในโฉนดมีหน้าที่เสียภาษี

การคำนวณภาระภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด
และอัตราค่าเสื่อมราคาที่ยกเว้นกำหนด



ที่ดินเปล่า

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตราภาษี}$$

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตราภาษี}$$

$$\text{มูลค่าที่ดิน} = \text{ราคาประเมินฯ ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.)} \times \text{พื้นที่ที่ดิน (ตร.ว.)}$$

$$\text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} = [\text{ราคาประเมินฯ สิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง (ตร.ม.)}] - \text{ค่าเสื่อมราคา}$$



ห้องชุด

$$\text{ภาระภาษี} = \text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตราภาษี}$$

$$\text{มูลค่าห้องชุด} = \text{ราคาประเมินฯ ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.)} \times \text{พื้นที่ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.)}$$

แนวทางการจัดเก็บภาษี

การคำนวณภาระภาษี กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์หลายประเภท

จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



อัตราบ้านพักอาศัย

อัตราเกษตรกรรม

อัตราอื่นๆ
(พาณิชย์กรรม)



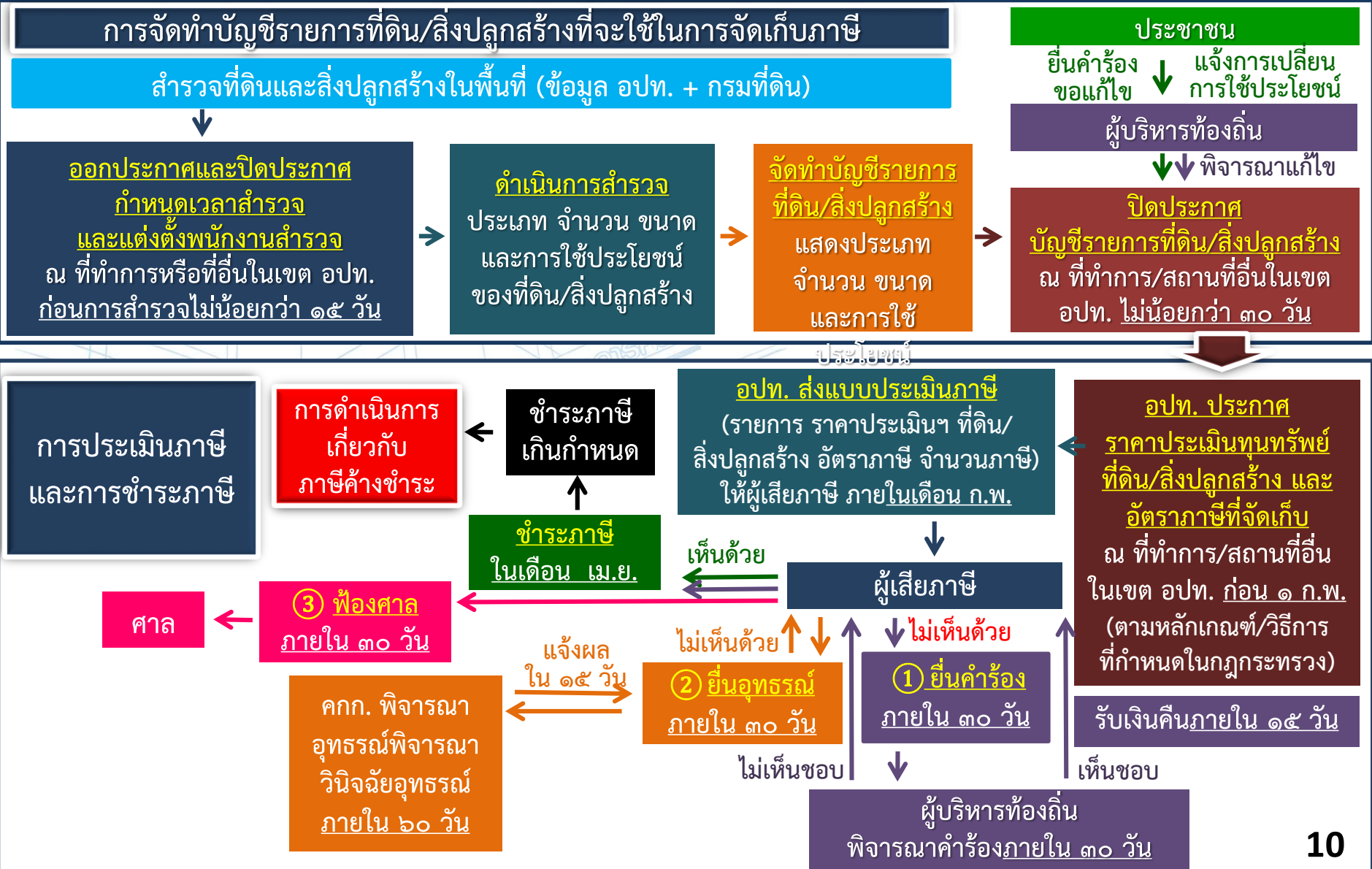
อัตราบ้านพักอาศัย

อัตราอื่นๆ
(พาณิชย์กรรม)

อัตราเกษตรกรรม



กระบวนการในทางปฏิบัติ



การดำเนินการเกี่ยวกับภาษีค้างชำระ (เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และการยึด आयัด)

○ การชำระภาษีเกินกำหนด

เบี้ยปรับ

- ชำระก่อนมีหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๕
- ชำระภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๕๐
- ชำระเกินเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๑๐๐ (๑ เท่า)

เงินเพิ่ม

- ชำระเกินเวลาที่กำหนด เสียเงินเพิ่มร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนเงินภาษีที่ค้างชำระ
- หากผู้บริหารท้องถิ่นอนุมัติให้ขยายเวลาชำระภาษี และได้มีการชำระภาษีในกำหนดเวลาที่ขยายนั้น ให้ลดเงินเพิ่มลงเหลือร้อยละ ๐.๕ ต่อเดือน

การดำเนินการเกี่ยวกับภาษีค้างชำระ (เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และ การยึด आयัด)

○ การยึด आयัด

- เมื่อพ้น ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี เพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายได้

○ การห้ามโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

- ในเดือนมิถุนายน อปท. จะแจ้งรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินทราบ
- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง จะกระทำไม่ได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจาก อปท. ว่ามีภาษีค้างชำระ ยกเว้นกรณีการขายทอดตลาดตามคำพิพากษาโดยกรมบังคับคดี

บทลงโทษ

ฐานความผิด	ระยะเวลาจำคุก	จำนวนค่าปรับ
○ ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี และคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย	≤ ๑ เดือน	≤ ๒,๐๐๐ บาท
○ ไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	≤ ๖ เดือน	≤ ๑๐,๐๐๐ บาท
○ ขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานสำรวจ ผู้บริหาร ท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย	≤ ๑ ปี	≤ ๒๐,๐๐๐ บาท
○ ขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่น ในการยึด หรืออายัดทรัพย์สิน	≤ ๒ ปี	≤ ๔๐,๐๐๐ บาท
○ แจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานอันเป็นเท็จ เพื่อหลีกเลี่ยงภาษี	≤ ๓ ปี	≤ ๖๐,๐๐๐ บาท



ลดความเหลื่อมล้ำ

ผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระภาษีมากกว่าผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าต่ำ



เพิ่มประสิทธิภาพ

ลดการใช้ดุลยพินิจ กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร และกระจายการถือครองที่ดิน



เพิ่มรายได้

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ที่จัดเก็บเองเพิ่มขึ้น



การมีส่วนร่วม

ส่งเสริมให้ประชาชนมีการตรวจสอบการบริหารของ อปท. มากขึ้น