

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้สอน อาจารย์ภัทรพงศ์ งานสกุล
สาขาวิชาภูมิศาสตร์และภูมิสารสนเทศศาสตร์ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

พรบ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มีผลบังคับใช้
แล้ว ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยกำหนดให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูก
สร้างจะต้องเสียภาษีภายในเดือนเมษายนของทุก ๆ ปี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไร

“ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” เป็นภาษีรูปแบบใหม่ที่มาแทน “ภาษีบำรุงท้องที่” และ “ภาษีโรงเรือนและที่ดิน” มีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือพุดง่าย ๆ คือรัฐไม่ต้องการให้ที่ดิน ถูกทิ้งร้างโดยไม่เกิดการพัฒนา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไร

ผู้ที่ต้องเสียภาษีตามกฎหมายฉบับนี้มี 3 กลุ่มหลัก ๆ คือ

1. เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เจ้าของบ้าน เจ้าของที่ดิน
ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล หากใครมีชื่อเป็น “เจ้าของ” คน ๆ นั้นคือ ผู้ที่
ต้องเสียภาษี
2. เจ้าของห้องชุด หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด (คอนโดมิเนียม)
ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
3. ผู้ครอบครองทรัพย์สิน ทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ
เช่น ผู้เช่าที่ราชพัสดุอยู่ แม้ไม่ได้เป็นเจ้าของที่นั้น ๆ แต่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี
ตามกฎหมายฉบับนี้

โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภทจะได้รับการยกเว้นการ
จัดเก็บภาษี เช่น ทรัพย์สินของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือใช้ในกิจการ
สาธารณะที่ไม่ได้แสวงหาผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของ
องค์การสหประชาชาติ สถานทูต สถานกงสุล สภากาชาดไทย วัด มัสยิด
โบสถ์ ศาลเจ้า เป็นต้น

กำหนดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. ประกาศราคาประเมินที่ดิน เฉพาะปี 2563 ประกาศก่อน 1 มิถุนายน และตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป ประกาศก่อน 1 กุมภาพันธ์ ของทุกปี
2. แจ้งการประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี เฉพาะปี 2563 แจ้งภายในเดือนมิถุนายน 2563 และตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป แจ้งภายในเดือนกุมภาพันธ์ ของทุกปี
3. ชำระภาษี เฉพาะปี 2563 ชำระภายในเดือนสิงหาคม 2563 และตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป ชำระภายในเดือนเมษายน ของทุกปี

ประเภทของที่ดินที่ต้องชำระภาษี

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเกษตรกรรม หมายถึง ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้สำหรับทำไร่ ทำนา ปลูกสวนป่า การเลี้ยงปศุสัตว์ เป็นต้น ซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทนี้ รัฐจะเก็บภาษีสูงสุดเพียง 0.15% ของมูลค่าทรัพย์สิน โดยที่ 3 ปีแรก คือปี 2563 – 2565 รัฐจะยกเว้นภาษีให้กับเจ้าของที่เป็น “บุคคลธรรมดา” และตั้งแต่ปีที่ 4 หรือปี 2566 เป็นต้น “บุคคลธรรมดา” จะได้รับการยกเว้นภาษี หากมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใน 1 เขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล อบต. กทม. พัทยา) มูลค่ารวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท

ประเภทของที่ดินที่ต้องชำระภาษี

ส่วนกรณีของ “นิติบุคคล” ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร จะไม่ได้รับการยกเว้นภาษีใน 3 ปีแรกเหมือนบุคคลธรรมดา โดยช่วง 2 ปีแรก คือปี 2563 – 2564 นิติบุคคลจะต้องเสียภาษีในอัตรา 0.01 – 0.10% ขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สิน และตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป เสียภาษีไม่เกิน 0.15% อย่างไรก็ตาม เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติลดภาษีที่ดินให้ 90 เปอร์เซ็นต์ ในปี 2563 นิติบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินเพื่อการเกษตรก็จะได้รับส่วนลดนี้ด้วย

ประเภทของที่ดินที่ต้องชำระภาษี

2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย หมายถึง ที่ดิน โรงเรือน อาคาร ตึก ห้องชุด หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย รัฐจะเก็บภาษีสูงสุด 0.30% ของมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท จะได้รับการยกเว้นภาษี แต่ถ้าเป็นเพียงเจ้าของบ้านที่ไปปลูกในที่ดินของคนอื่นจะได้รับการยกเว้นในกรณีที่บ้านหลังนั้นมีมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ทั้งนี้หากมีบ้านหลายหลังก็จะได้รับการยกเว้นภาษีเฉพาะบ้านหลังหลักเท่านั้น

ประเภทของที่ดินที่ต้องชำระภาษี

การพิจารณาว่าบ้านหลังไหนเป็นบ้านหลังหลัก เจ้าหน้าที่จะดูจากการที่เรามีชื่ออยู่ในโฉนดและทะเบียนบ้าน ส่วนบ้านหลังไหนที่เรามีชื่ออยู่ในโฉนดเพียงอย่างเดียวจะถือว่าเป็นบ้านหลังอื่น ๆ ซึ่งไม่ได้รับการยกเว้นภาษี โดยช่วง 2 ปีแรก คือปี 2563 – 2564 ที่อยู่อาศัยหลังอื่น ๆ จะต้องเสียภาษีในอัตรา 0.02 – 0.10% ขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สิน และตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จะเสียภาษีไม่เกิน 0.30%

ประเภทของที่ดินที่ต้องชำระภาษี

3. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการใช้ประโยชน์อื่น ๆ หมายถึง ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์ด้านการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม ร้านอาหาร ฯลฯ โดยช่วง 2 ปีแรก คือปี 2563-2564 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อประโยชน์อื่น ๆ จะต้องเสียภาษีในอัตรา 0.03 – 0.70% ขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สิน และตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จะเสียภาษีไม่เกิน 1.20%

ประเภทของที่ดินที่ต้องชำระภาษี

4. กรณีที่ให้ผู้อื่นเช่าบ้าน-คอนโด การให้เช่าบ้านและคอนโดเป็นรายเดือนหรือรายปี จะถือว่าบ้านและคอนโดนั้นเป็นการใช้เพื่ออยู่อาศัย เสียภาษีเริ่มต้นแค่ 0.02% แต่หากถ้าเป็นการให้เช่าเป็นรายวัน จะถือว่าเป็นการเช่าเพื่อการพาณิชย์ จะเสียภาษีเริ่มต้นในอัตรา 0.30%

โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมาย คือ เจ้าของบ้านหรือคอนโดนั้น ส่วนคนที่มาเช่าอยู่ไม่ได้มีหน้าที่เสียภาษีแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติเจ้าของบ้านก็อาจจะผลักรถให้ผู้เช่า โดยมาเรียกเก็บค่าภาษีหรือเพิ่มค่าเช่าอีกทีหนึ่ง

ประเภทของที่ดินที่ต้องชำระภาษี

5. ที่รกร้างว่างเปล่า หมายถึง ที่ดินว่างเปล่าที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ รัฐจะเก็บภาษีในช่วง 2 ปีแรก คือปี 2563-2564 ในอัตรา 0.30 – 0.70% ขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สิน และตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จะเก็บภาษีสูงสุด 1.20% แต่ในกรณีที่ที่ดินนั้นไม่ได้ใช้ประโยชน์เลยติดต่อกัน 3 ปี รัฐจะเก็บภาษีเพิ่ม 0.30% ทุก ๆ 3 ปี แต่รวมแล้วจะไม่เกิน 3% เช่น ปีนี้เรามีที่ดินเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์อยู่ เราต้องเสียภาษี 0.30% เมื่อผ่านไป 3 ปี ถ้าเรายังไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอีก ก็จะต้องเสียภาษีที่ดินแปลงนั้นเพิ่มเป็น 0.60%

สถานที่เสียภาษี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่จัดเก็บโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนั้น เราจะต้องไปเสีย ณ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ ดังนี้

1. ถ้าตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ จะต้องไปเสียภาษีที่สำนักงานเขตที่ตั้ง
2. ถ้าตั้งอยู่ในเขตเมืองพัทยา จะต้องไปเสียที่ศาลาว่าการเมืองพัทยา
3. ถ้าตั้งอยู่ในเขตเทศบาล จะต้องไปเสียที่สำนักงานเทศบาล
4. ถ้าตั้งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล จะต้องไปเสียที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)

บทลงโทษ

การที่เราไม่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือเสียล่าช้าจะมีโทษตามกฎหมาย ดังนี้

1. กรณีค้างชำระภาษี อาจถูกสำนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
2. เสียเบี้ยปรับ 10% – 40% ของจำนวนภาษีค้างชำระ ขึ้นอยู่กับระยะเวลา
3. เสียเงินเพิ่มในอัตรา 1% ต่อเดือนจากภาษีที่ค้างชำระ
4. ถ้าแสดงหลักฐานเท็จเพื่อหลีกเลี่ยงภาษี อาจได้รับโทษจำคุกสูงสุด 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ