



ฉบับที่ 154/2562

วันที่ 17 ธันวาคม 2562

ข้อเท็จจริงในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

นายประสงค์ พูนธเนศ ปลัดกระทรวงการคลัง เปิดเผยถึงสาระสำคัญ กระบวนการบังคับใช้และการเตรียมการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเริ่มจัดเก็บในปี 2563 ดังนี้

1. การบังคับใช้กฎหมาย กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้เริ่มบังคับใช้เป็นกฎหมาย เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2562 โดยกำหนดวันเริ่มการจัดเก็บภาษีคือ ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ถูกยกเลิกไป ผู้เสียภาษี ได้แก่ ผู้ที่มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทุกคน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

ทั้งนี้ กระทรวงมหาดไทย ได้ประกาศขยายระยะเวลาการดำเนินการให้แก่เจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ต้องตามปฏิบัติงานขั้นตอนจัดเก็บภาษีเพื่อให้มีเวลาทำงานมากขึ้นสำหรับปี 2563 ซึ่งเป็นปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ เท่านั้น เช่น เลื่อนการแจ้งประเมินภาษี จากเดือนกุมภาพันธ์เป็นภายในเดือนมิถุนายน และเลื่อนกำหนดเวลาการชำระภาษีจากเดือนเมษายนเป็นเดือนสิงหาคม เป็นต้น อันเป็นประโยชน์ต่อผู้เสียภาษีอีกทางหนึ่ง

2. สาระสำคัญของภาษีที่ดินฯ ภาษีที่ดินฯ เป็นการเก็บภาษีจากเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถือครอง โดยอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะดูจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งประกอบด้วยอัตราภาษี 4 ประเภท ได้แก่ 1) เกษตรกรรม 2) อยู่อาศัย 3) อื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย และ 4) รกร้างว่างเปล่า

ผู้เสียภาษีจะต้องเสียภาษีทุกปี และต้องชำระภายในเดือนเมษายนของปีนั้นๆ เช่นเดียวกับการชำระภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งถูกยกเลิกไป (ยกเว้นปี 2563 สามารถชำระภาษีได้ถึงเดือนสิงหาคม)

การหามูลค่าของ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างต่างๆ รวมทั้งห้องชุด ให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ (ราคาประเมินฯ) ของกรมธนารักษ์มาใช้คำนวณ และสำหรับปี 2563 นี้ให้นำบัญชีราคาประเมินฯ ปี 2559 - 2562 มาใช้

ภาษีที่ดินฯ เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา (ไม่รวมองค์การบริหารส่วนจังหวัด) เพื่อนำไปใช้พัฒนาท้องถิ่น

3. ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับภาษีที่ดินฯ

ประเด็นแรก การประกอบเกษตรกรรม มีการบรรเทาภาระภาษีให้แก่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ใช้ทำประโยชน์เกษตรกรรม จะได้รับยกเว้นภาษีในปี 2563-2565 และตั้งแต่ปี 2566 จะได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท

ประเด็นที่สอง สำหรับที่อยู่อาศัย มีการบรรเทาภาระภาษีสำหรับบ้านหลังหลัก 1 หลัง ซึ่งบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้านดังกล่าวในวันที่ 1 มกราคม ดังนี้ 1) กรณีมีชื่อเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด จะได้รับยกเว้นภาษีสำหรับมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ล้านบาท หรือ 2) กรณีมีชื่อเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียว (ปลูกสร้างบนที่ดินบุคคลอื่น) จะได้รับยกเว้นภาษีสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาทแล้วแต่กรณี สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ แต่ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและไม่ได้นำไปให้เช่า จะถือเป็นบ้านหลังอื่น ซึ่งต้องเสียภาษีตามปกติ

ในส่วนของการบรรเทาภาระภาษี ผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ และต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจากเดิมเนื่องจากกฎหมายนี้ จะได้รับบรรเทาภาระภาษีของส่วนต่างเมื่อเทียบกับภาษีที่เคยเสียในปี 2562 ดังนี้

- ปีที่ 1: ภาษีเดิมปี 2562 + 25% ของส่วนต่าง
- ปีที่ 2: ภาษีเดิมปี 2562 + 50% ของส่วนต่าง
- ปีที่ 3: ภาษีเดิมปี 2562 + 75% ของส่วนต่าง

ทั้งนี้ ขั้นตอนให้ผู้เสียภาษีควรให้ความสำคัญเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มี 3 ขั้นตอน ดังนี้

1) ตรวจสอบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่า มีการระบุประเภท ขนาด และลักษณะการใช้ประโยชน์ว่าถูกต้องหรือไม่ หากผู้เสียภาษีพบว่า บัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของตนเองไม่ถูกต้อง สามารถยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอแก้ไขให้ถูกต้องได้

2) ตรวจสอบแบบประเมินภาษีที่ อปท. แจกประเมินภาษีแก่ผู้เสียภาษี โดยผู้เสียภาษีจะต้องตรวจสอบการประเมินภาษิดังกล่าว ว่า ไร่ราคาประเมินทุนทรัพย์และอัตราภาษีตรงตามมูลค่าและการใช้ประโยชน์หรือไม่ รวมถึงการคำนวณภาษีว่าถูกต้องหรือไม่ หากผู้เสียภาษีพบว่า การประเมินภาษีไม่ถูกต้อง สามารถยื่นเรื่องคัดค้านและอุทธรณ์ตามกระบวนการต่อไป

3) ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด โดยกระทรวงมหาดไทยประกาศขยายเวลาในการชำระภาษีให้สามารถชำระได้ภายในเดือนสิงหาคม 2563 เพื่อจะไม่ต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม รวมไปถึงอาจถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังคงมีภาระภาษีค้างชำระอยู่

กระทรวงการคลัง ขอเรียนว่า ภาษีที่ดินฯ เป็นภาษีทรัพย์สินแบบใหม่ที่จะเริ่มนำมาใช้ในปี 2563 เป็นปีแรก กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยในฐานะหน่วยงานหลักในการกำกับดูแลภาษีที่ดินฯ ได้เร่งดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องอย่างเต็มกำลัง เพื่อให้กระบวนการจัดเก็บภาษีเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยกระทรวงการคลังจะได้หารือร่วมกับกระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยาและ อปท. ต่าง ๆ ในวันศุกร์ที่ 20 ธันวาคม 2562 นี้ เพื่อซักซ้อมความรู้ความเข้าใจและแนวทางในการปฏิบัติจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยและเป็นมาตรฐานเดียวกัน พร้อมทั้ง จะได้เร่งประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ความรู้เพื่อสร้างความเข้าใจให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการธุรกิจทราบโดยทั่วกันโดยเร็วต่อไป