****

**เทศบาลตำบลบางจาก**

**สรุป ‘ภาษีที่ดินใหม่’ กับข้อควรรู้ทั้งหลายที่ต้องเตรียมรับมือ**

 อย่างที่ทราบกันดีว่า ในปี 2563 เป็นปีที่เริ่มต้นการเก็บภาษีที่ดินใหม่ หรือที่เรียกกันอย่างเป็นทางการว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2562 (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) โดยในครั้งแรกประกาศให้เริ่มจัดเก็บไปเป็นเดือนสิงหาคม 2563 แทน เนื่องจากกฎหมายลำดับรอง (กฎหมายลูก) ใน พ.ร.บ. นี้ที่กระทรวงมหาดไทยและกระทรวงการคลังรับผิดชอบยังไม่เรียบร้อย ทำให้ต้องเลื่อนกำหนดการเสียภาษีออกไป แต่ถึงแม้จะเลื่อนกำหนดการออกไปแล้ว ผู้ครอบครองที่ดินก็ไม่ควรนิ่งนอนใจ ต้องเตรียมตัวเพื่อตรวจสอบให้แน่ชัดว่า เป็นผู้เข้าข่ายในการเสียภาษีที่ดินใหม่นี้หรือไม่ และถ้าหากเข้าข่ายจะต้องเตรียมรับมือหรือจ่ายภาษีอย่างไร รวมถึงมีโอกาสได้รับการลดหย่อนจากอะไรบ้าง ทำความเข้าใจข้อมูลเหล่านี้ได้ในบทความฉบับนี้เลย

ภาษีที่ดินใหม่คืออะไร

 เพื่อให้คุณได้ศึกษาและทำความเข้าใจกับข้อมูลได้ง่ายขึ้น อันดับแรกจะต้องเริ่มจากการทำความเข้าใจพื้นฐานเกี่ยวกับภาษีที่ดินใหม่ เพื่อเตรียมตัวรับมือกับการเปลี่ยนแปลงที่ตามมา ด้วยองค์ความรู้พื้นฐาน ดังต่อไปนี้

1. นิยามของภาษีที่ดินใหม่

 ภาษีที่ดิน หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีที่ดินใหม่ที่มาแทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งจะถูกยกเลิกไป โดยผู้ที่เคยเสียภาษีดังกล่าว ตั้งแต่ปี 2563 จะไม่ต้องเสียภาษีเหล่านี้ซ้ำอีก แต่จะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน ซึ่งภาษีที่ดินใหม่นี้จะทำการจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในครอบครอง โดยจะทำการจัดเก็บเป็นรายปี โดยแบ่งทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้

* เกษตรกรรม
* ที่อยู่อาศัย
* อื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและอยู่อาศัย
* ที่รกร้างว่างเปล่า

2. องค์ประกอบภาษีที่ดินใหม่

 สำหรับสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินใหม่ตามพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้จะมีอยู่ด้วยกัน 3 ส่วนหลักๆ ด้วยกัน คือ

* ฐานภาษี : เป็นจำนวนเงินที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์
* ผู้เสียภาษี : เจ้าของที่ดิน เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุด หรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่ทำประโยชน์ในส่วนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐ ทั้งนี้ ผู้เสียภาษีต้องเสียภาษีทุกปี และต้องชำระภายในเดือนเมษายนของปีนั้นๆ เหมือนกับการชำระภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งถูกยกเลิกไป (ยกเว้นปี 2563 สามารถชำระภาษีได้ถึงเดือนสิงหาคม)
* ผู้จัดเก็บภาษี : หน่วยงานผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษี ได้แก่ สำนักงานเขตเทศบาล, สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล, สำนักงานเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และศาลาว่าการเมืองพัทยา

3. ประเมินการเสียภาษีอย่างไร

 การประเมินการเสียภาษีจะคำนวณเป็นขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีและจะปรับตามรอบบัญชีประเมินราคาทุก 4 ปี (เป็นการประเมินจากกรมธนารักษ์) โดยคุณสามารถคำนวณหาจำนวนภาษีที่ต้องจ่ายได้จาก 3 สูตรนี้

 สูตรคำนวณหาภาษีสำหรับที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

คำนวณจากสูตร ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

โดยมูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

สูตรคำนวณหาภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำนวณจากสูตร ภาษีที่ต้องจ่าย = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

โดยมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง)

 สูตรคำนวณหาภาษีสำหรับห้องชุด

คำนวณจากสูตร ภาษีที่ต้องจ่าย = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

โดยมูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

วัตถุประสงค์ในการเก็บภาษีที่ดินใหม่

 ภาษีที่ดินใหม่มีวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บเพื่อแก้ไขปัญหาในด้านการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

* แก้ปัญหาเรื่องภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน
* ลดความเหลื่อมล้ำของความรวยและความจน
* แก้ปัญหาที่ดินรกร้าง ให้ทำมาใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น
* เพิ่มรายได้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
* ส่งเสริมการมีส่วนร่วมให้ประชาชนตรวจสอบการทำงานของรัฐว่ามีการเก็บภาษีอย่างเป็นธรรมในท้องถิ่น

ใครจำเป็นต้องจ่ายภาษีที่ดินใหม่

 บุคคลที่ต้องเสียภาษีที่ดินใหม่ จะต้องเป็นเจ้าของในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำว่าเจ้าของในที่นี้คือการเป็นเจ้าของในกรรมสิทธิ์หรือเจ้าของในโฉนดในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือถ้ามีเจ้าของร่วมกันหลายคน แค่คนใดคนหนึ่งชำระภาษีครบถ้วนก็ถือว่าเรียบร้อยแล้ว ซึ่งรูปแบบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องเสียภาษีที่ดินใหม่นี้จะแบ่งออกได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่

* ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ประกอบเกษตรกรรม

 เงื่อนไขผู้เสียภาษีจะต้องเป็นผู้ที่มีที่ดินทำเกษตรมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ซึ่งใช้ในการทำการเกษตรกรรมต่างๆ เช่น ทำนา ทำไร่ หรือสร้างสิ่งปลูกสร้างไว้สำหรับเลี้ยงสัตว์ โดยจะมีมูลค่าทรัพย์สินเริ่มต้นที่ 0 – 75 ล้านบาท คิดอัตราภาษีเป็น 0.01% ไปจนถึงมูลค่าสูงถึง 1,000 ล้านบาทขึ้นไป จะคิดอัตราภาษี 0.1 % (ภาษี ล้านละ 100 บาท)

* ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัย

เงื่อนไขผู้เสียภาษีจะต้องเป็นผู้ที่มีที่อยู่อาศัยหลังแรกมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท, เป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดินที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท และผู้มีที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 โดยมูลค่าที่เริ่มต้นที่ 0 – 50 ล้านบาท และคิดอัตราภาษีอยู่ที่ 0.02% (ภาษี ล้านละ 200 บาท)

* ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากข้อ 1. และ 2.

เงื่อนไขผู้เสียภาษีจะต้องเป็นผู้ที่มีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ในครอบครองและใช้เพื่อการค้าหรือแสวงหากำไร เช่น การปล่อยเช่า ฯลฯ จะต้องเริ่มเสียภาษีตั้งแต่บาทแรก โดยมีมูลค่าหลักทรัพย์เริ่มต้นที่ 0 – 50 ล้านบาท และคิดอัตราภาษีที่ 0.3% (ภาษี ล้านละ 3,000 บาท)

* ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามความแก่สภาพ

เงื่อนไขผู้เสียภาษีจะต้องเป็นผู้ที่มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ปล่อยร้างไว้ ไม่ได้นำมาทำประโยชน์อะไร โดยจะมีมูลค่าหลักทรัพย์เริ่มต้นที่ 0 – 50 ล้านบาท อัตราภาษีร้อยละ 0.3% ไปจนถึงมูลค่า 1,000 ล้านบาทขึ้นได้ จะคิดอัตราภาษีอยู่ที่ 0.7% (ภาษี ล้านละ 3,000 บาท)

นอกจากนี้ถ้าปล่อยพื้นที่ให้ทิ้งร้างไว้ต่อไปนาน 3 ปีติดต่อกัน อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้น 0.3% ทุกครั้ง แต่อัตราภาษีเมื่อคิดรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 3 %

วิธีการลดหย่อนภาษีที่ดินใหม่

 หลายคนเห็นเปอร์เซ็นของอัตราภาษีที่ดินใหม่แล้ว อาจทำให้รู้สึกกังวลว่า จะต้องเสียภาษีเป็นจำนวนมากในแต่ละปี ยิ่งถ้าเป็นนักลงทุนสายซื้ออสังหาฯ หรือที่ดินที่ซื้อหลักทรัพย์เหล่านี้เก็บไว้เป็นจำนวนมากด้วยแล้ว อาจจะต้องศึกษาและหาวิธีการลดหย่อนภาษีเพิ่มเติมไว้ ซึ่งบทความนี้ได้หยิบยก 4 เทคนิคที่ช่วยทำให้ลดหย่อนภาษีที่ดินใหม่ได้ ดังต่อไปนี้

* ทำที่ดินว่างเปล่าที่มีให้กลายเป็นที่ดินเกษตรกรรม

การมีที่ดินเปล่าที่ซื้อเก็บไว้โดยไม่ได้นำมาทำประโยชน์จะต้องเสียภาษีที่ดินใหม่ในจำนวนที่มากกว่าที่ดินที่นำมาทำเกษตรกรรม ดังนั้นการปล่อยที่ดินให้รกร้างจึงจะเป็นการเสียประโยชน์ในด้านการสร้างรายได้และการได้รับการลดหย่อนภาษี

ดังนั้น จึงควรพลิกผืนดินว่างเปล่านั้นด้วยการเริ่มต้นทำเป็นที่ดินการเกษตรกรรมแทนการปล่อยไว้ แต่ก็ต้องขึ้นอยู่กับว่าที่ดินผืนนั้นเหมาะที่จะนำมาทำการเกษตรหรือไม่ ถ้าเป็นที่ดินอยู่ในเขตเมืองหรือเขตชุมชนอาจจะต้องหา[วิธีการใช้ที่ดินเปล่าด้วยวิธีการอื่นๆ](https://blog.ghbank.co.th/idea-for-vacant-land/) เพื่อสร้างประโยชน์ให้ได้มากยิ่งขึ้นและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมต่างๆ ด้วย

* แบ่งแปลงให้เล็กลง

เพราะภาษีที่ดินใหม่จะคิดภาษีเป็นแบบขั้นบันได ทำให้ยิ่งมีพื้นที่ดินเยอะก็ยิ่งเสียภาษีมาก ดังนั้นการแปลงที่ดินออกเป็นแปลงเล็กๆ ก็จะช่วยทำให้ราคาประเมินที่ดินถูกลง ส่งผลให้เสียภาษีน้อยลงด้วย

* โอนบ้านหลังอื่นๆ ให้เป็นชื่อของลูกหลาน

วิธีนี้จะช่วยลดหย่อนภาษีได้เนื่องจากการโอนบ้านเป็นชื่อลูกหลานจะเป็นฐานภาษีในส่วนที่จะได้รับการยกเว้น เนื่องจากลูกหลานจะได้รับสิทธิบ้านหลังแรก ซึ่งได้รับการยกเว้นภาษี 50 ล้านบาทไปโดยปริยาย

* การสร้างบ้าน

หากมีที่ดินแปลงใหญ่จะทำให้ต้องเสียภาษีในฐานภาษีที่สูง ดังนั้นการสร้างบ้านไว้บนที่ดินเพิ่มเติมก็จะทำให้เสียภาษีที่ดินใหม่น้อยลง เนื่องจากที่ดินนั้นกลายเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยในทันที

**สรุป**

 หลักการวางแผนภาษีที่ดินใหม่ไม่ใช่เรื่องยากอย่างที่คิด ถ้าหากรู้และเข้าใจวิธีการเสียภาษีที่ถูกต้อง รวมไปถึงขั้นตอนการลดหย่อนภาษีในรูปแบบต่างๆ ก็จะช่วยทำให้ผู้มีที่ดินในครอบครองเตรียมตัวนำที่ดินในครอบครองมาสร้างประโยชน์ได้มากยิ่งขึ้น แต่การลงทุนพลิกพื้นที่ว่างเปล่าให้เป็นพื้นที่ทำเงินได้นั้นต้องอาศัยการลงทุนและการ[ขอสินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการ](https://www.ghbank.co.th/product/loan/entrepreneur-loan) ดังนั้น นอกจากการศึกษาข้อกำหนดและวิธีการลดหย่อนภาษีแล้วก็อย่าลืมเตรียมตัวศึกษาหนทางการลงทุนบนที่ดินทำกินทั้งด้านการลงทุนและการจัดการเอาไว้ด้วยเช่นเดียวกัน

