

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๑. ความรู้ทั่วไป

๑.๑ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่ อาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง และในปีที่ผ่านมาได้มีการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น เช่น ให้เช่า ใช้เป็นที่ทำการค้าขาย ที่ไว้สินค้า ที่ประกอบอุตสาหกรรม ให้ญาติ บิดา มารดา บุตร หรือผู้อื่นอยู่อาศัยอยู่อาศัย หรือใช้ประกอบกิจการอื่น ๆ เพื่อหารายได้ และไม่เข้าข้อยกเว้นตามกฎหมายซึ่งทรัพย์สินแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท คือ

- (๑) โรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ
- (๒) ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ซึ่งหมายความว่าเป็นที่ดินซึ่งใช้เป็นที่ปลูกสร้างโรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ และที่ดินอันเป็นบริเวณต่อเนื่องกันซึ่งตามปกติ ใช้ประโยชน์ไปด้วยกันกับโรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ



๑.๒ ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี

- (๑) พระราชวังอันเป็นส่วนหนึ่งของแผ่นดิน
- (๒) ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาล หรือสาธารณะ และทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการรถไฟโดยตรง

(๓) ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะและโรงเรียน สาธารณะ ซึ่งกระทำการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคลและใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและในการศึกษา

(๔) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจ อย่างเดียวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์

(๕) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปีและเจ้าของมิได้อยู่เอง หรือให้ผู้อื่นอยู่นอกจากคนเฝ้า ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน

(๖) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติ ที่ผู้เช่าซื้ออยู่อาศัยเอง และมีได้ใช้เป็นที่เก็บ สินค้าหรือ ประกอบการอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้

(๗) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เอง หรือให้ผู้อื่นเฝ้ารักษา และซึ่งมิได้ใช้เป็นที่ไว้เก็บ สินค้า หรือประกอบการอุตสาหกรรม

๑.๓ การขอลดหย่อนภาษี

การขอลดหย่อนภาษี การขอยกเว้น การงดเว้น การขอปลดภาษี การขอลดค่าภาษี จะทำได้ตั้งกรณีต่อไปนี้ - ถ้าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ถูกรื้อถอนหรือทำลาย ให้ลดยอดค่ารายปีของทรัพย์สินนั้นตามส่วนที่ถูกทำลายตลอดเวลาที่ยังไม่ได้ทำขึ้น แต่ในเวลานั้น โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นต้องเป็นที่ซึ่งยังใช้ไม่ได้

- โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งทำขึ้นในระหว่างปีนั้น ให้ถือเอาเวลาซึ่งโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นได้มีขึ้นและเสร็จจนควรเข้าอยู่ได้แล้ว เท่านั้นมาเป็นเกณฑ์คำนวณค่ารายปี

- ถ้าเจ้าของโรงเรือนใดติดตั้งส่วนควบที่สำคัญที่มีลักษณะเป็นเครื่องจักรกล เครื่องกระทำหรือเครื่องกำเนิดสินค้าเพื่อใช้ดำเนินการอุตสาหกรรมบางอย่าง เช่น โรงสี โรงเลื่อย ฯลฯ ขึ้นในโรงเรือนนั้น ๆ ในการประเมินให้ลดค่ารายปีลงเหลือหนึ่งในสามของค่ารายปีของทรัพย์สินนั้น รวมทั้งส่วนควบดังกล่าว แล้วด้วย

- เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นได้รับความเสียหายเพราะโรงเรือนว่างลงหรือชำรุดจึงจำเป็นต้องซ่อมแซมส่วนสำคัญ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นมีสิทธิขอลดภาษีได้ ทั้งนี้เป็นไปตามดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะลดค่าภาษีตามส่วนที่เสียหายหรือปลดภาษีทั้งหมดก็ได้

- ถ้าเจ้าของโรงเรือนมีเหตุเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินในปีที่ผ่านมาย่อมได้รับการยกเว้น งดเว้น ปลดภาษี หรือลดค่าภาษีแล้วแต่กรณี

๑.๔ ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ “ผู้รับประเมิน” ซึ่งหมายถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี แต่หากที่ดินและอาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เป็นคนละเจ้าของกันให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี



๑.๕ กำหนดระยะเวลาให้ยื่นแบบแสดงรายการ

เจ้าของทรัพย์สินต้องยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด.๒) ประจำปี ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่งานจัดเก็บรายได้ ส่วนการคลังสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลอย ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี

๑.๖ ฐานภาษี

ฐานภาษี คือ ค่ารายปีของทรัพย์สินซึ่งหมายถึงจำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่าและค่าเช่านั้นเป็นจำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ให้ถือค่าเช่านั้นเป็นค่ารายปี แต่ถ้ามีกรณีที่สมควรจะให้พิจารณาได้ว่าค่าเช่านั้นมีใช้จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หรือกรณีที่ไม่มีค่าเช่าเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุอื่น ๆ ให้พิจารณากำหนดค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เช่าที่มีลักษณะ ขนาด พื้นที่ทำเลที่ตั้งและบริการสาธารณะซึ่งทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกัน

๑.๗ อัตราภาษี

อัตราภาษีให้เสียในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของค่ารายปี

๒. ขั้นตอนการยื่นเสียภาษี

๒.๑ การยื่นแบบพิมพ์

ให้ผู้รับประเมินขอรับแบบ ภ.ร.ด.๒ ได้ที่องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลอยโดยกรอกรายการในแบบ ภ.ร.ด.๒ ตามความเป็นจริงให้ครบถ้วน รับรองความถูกต้องของข้อความดังกล่าว พร้อมทั้งลงลายมือชื่อ วันที่ เดือน ปีกำกับไว้ แล้วส่งคืนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ งานจัดเก็บรายได้ ส่วนการคลังสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลอย การส่ง

แบบพิมพ์ จะนำส่งด้วยตนเอง มอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทน หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก็ได้ (ให้ถือวันที่ส่งทางไปรษณีย์เป็นวันยื่นแบบพิมพ์)

๒.๒ เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการยื่นแบบ

กรณีโรงเรือนรายใหม่ : ให้เจ้าของกรรมสิทธิ์โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่เคยยื่นแบบเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินมาก่อน ยื่นแบบเสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของปีถัดจากปีที่ได้มีการใช้ประโยชน์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยยื่นแบบ ภ.ร.ด.๒ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบล พร้อมสำเนาหลักฐานประกอบการพิจารณาได้แก่

- สำเนาทะเบียนบ้าน/บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีหน้าที่เสียภาษี

- สำเนาโฉนดที่ดิน - สัญญาซื้อขายโรงเรือน

- สัญญาเช่าโรงเรือน / สัญญาเช่าที่ดิน

- ทะเบียนพาณิชย์ - ทะเบียนการค้า - ทะเบียน

ภาษีมูลค่าเพิ่ม

- ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วน/บริษัท - งบดุล

- ใบอนุญาตตั้งหรือประกอบกิจการโรงงาน

- ใบอนุญาตสะสมอาหารหรือใบอนุญาตประกอบกิจการ

ค้า

- หลักฐานอื่น ๆ ที่แสดงการเริ่มใช้ประโยชน์ของ

ทรัพย์สิน

- แผนที่ตั้งของที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่เสีย

ภาษี

- หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมีผู้อื่นมายื่นแบบ ภ.ร.ด. ๒

แทน)

-ในกรณีที่โรงเรือนมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันลงลายมือชื่อภ.ร.ด.๒ ในฐานะผู้รับประเมินทุกคน หรือจะมอบอำนาจให้คนใดคนหนึ่งก็ได้ การมอบต้องทำเป็นหนังสือและติดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย

หมายเหตุ ให้ผู้รับประเมิน หรือ เจ้าของโรงเรือนถ่ายสำเนาหลักฐาน เอกสารที่เกี่ยวข้องดังกล่าวข้างต้น พร้อมลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องกำกับทุกฉบับ

กรณีโรงเรือนรายเก่า : ให้เจ้าของกรรมสิทธิ์โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างยื่นแบบ ภ.ร.ด.๒ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี พร้อมใบเสร็จรับเงิน การเสียภาษีครั้งสุดท้าย(ถ้ามี) กรณีเจ้าของเป็นนิติบุคคลให้แนบหนังสือรับรองการจดทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทพร้อมการยื่นแบบ ภ.ร.ด.๒

๒.๓ การชำระภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้รับใบแจ้งรายการประเมิน (ภ.ร.ด.๘) ให้ชำระค่าภาษีต่อพนักงานเก็บภาษีภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับใบแจ้งการประเมิน โดยชำระภาษีได้ที่ งานจัดเก็บรายได้ ส่วนการคลัง สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลอย การชำระภาษีจะชำระโดยการส่งธนาคัต ตัวแลกเงินของธนาคารหรือเช็คที่ธนาคารรับรองทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก็ได้ และให้ถือว่าวันส่งทางไปรษณีย์เป็นวันรับชำระภาษี โดยส่งจ่ายให้แก่

“องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลอย” ส่งมายัง

องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลอย เลขที่ ๙๙ หมู่ ๔ ถนนเกาะลอย-หนองอ้อ ตำบลเกาะลอย อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี รหัสไปรษณีย์ ๒๐๑๖๐ พร้อมส่งเอกสารหลักฐาน และซองเปล่าติดแสตมป์จำหน่ายของซื้อ-ที่อยู่ ที่ต้องการให้จัดส่งใบเสร็จรับเงินกลับให้ชัดเจน

๒.๔ การขอผ่อนชำระภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี จะขอผ่อนชำระค่าภาษีได้ โดยวงเงินค่าภาษีที่จะขอผ่อนชำระนั้น จะต้องมีจำนวนเงินค่าภาษีตั้งแต่เก้าพันบาทขึ้นไป มีเงื่อนไข

๑) ได้ยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของปีนั้น และผู้เสียภาษีแจ้งความจำนงขอผ่อนชำระค่าภาษีเป็นหนังสือภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

๒) กำหนดเวลาชำระเป็น ๓ งวด ๆ ละเท่า ๆ กัน งวดที่ ๑ ชำระภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

งวดที่ ๒ ชำระภายใน ๑ เดือนนับแต่วันสุดท้ายที่ต้องชำระ งวดที่ ๑

งวดที่ ๓ ชำระภายใน ๑ เดือน นับแต่วันสุดท้ายที่ต้องชำระงวดที่ ๒

๓) ในกรณีไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่งในกำหนดเวลาใน ข้อ

๒) ให้หมดสิทธิที่จะขอผ่อนชำระค่าภาษีและเงินเพิ่ม



๒.๕ เงินเพิ่ม

เงินค่าภาษีค้างชำระให้เพิ่มจำนวนดังอัตราต่อไปนี้

๑. ถ้าชำระไม่เกินหนึ่งเดือนนับแต่วันพ้นกำหนดเวลา

สามสิบวันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน ให้เพิ่มร้อยละ ๒.๕ ของค่าภาษีที่ค้าง

๒. ถ้าเกินหนึ่งเดือนแต่ไม่เกินสองเดือนให้เพิ่มร้อยละ ๕ ของค่าภาษีที่ค้าง

๓. ถ้าเกินสองเดือนแต่ไม่เกินสามเดือนให้เพิ่มร้อยละ ๗.๕ ของค่าภาษีที่ค้าง

๔. ถ้าเกินสามเดือนแต่ไม่เกินสี่เดือนให้เพิ่มร้อยละ ๑๐ ของค่าภาษีที่ค้าง

(ม.๔๔) ถ้ามิได้มีการชำระค่าภาษีและเงินเพิ่มภายในสี่เดือนขององค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด อยุ่ดง หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซึ่งค้างชำระค่าภาษี เพื่อนำเงินมาชำระเป็นค่าภาษี เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายโดยมิต้องขอให้ศาลสั่ง หรือออกหมายยึด

(ม.๔๕) ถ้าค่าภาษีค้างอยู่และมีได้ชำระขณะเมื่อทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นของเจ้าของใหม่โดยเหตุใด ๆ ก็ตาม เจ้าของเก่าและเจ้าของใหม่เป็นลูกหนี้ค่าภาษีนั้นร่วมกัน

๒.๖ การอุทธรณ์ภาษี

เมื่อผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้าง ได้รับแจ้งการประเมินแล้วไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเห็นว่าค่าภาษีสูงเกินไป หรือประเมินไม่ถูกต้องก็มีสิทธิยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่โดยกรอกในแบบพิมพ์ (ภ.ร.ด.

๙) และยื่นแบบดังกล่าว ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน และเมื่อได้รับแจ้งผลการชี้ขาดแล้วยังไม่เป็นที่พอใจก็มีสิทธินำเรื่องร้องต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งความให้ทราบคำชี้ขาด

๑๐) ในกรณีผู้รับประเมินเป็นรัฐวิสาหกิจไม่พอใจคำชี้ขาด ให้รัฐวิสาหกิจนั้นนำเรื่องเสนอคณะกรรมการพิจารณาภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำชี้ขาด คณะรัฐมนตรีมีอำนาจให้ลดหย่อนค่ารายปีให้แก่รัฐวิสาหกิจนั้นได้ตามที่เห็นสมควร มติคณะรัฐมนตรีถือเป็นที่สุด

๒.๗ การขอคืนเงินค่าภาษี

ในกรณีที่มิควรมีเงินอุดหนุนให้มีการลดจำนวนเงินที่ประเมินไว้ให้ยื่นคำขอรับเงินคืนได้ที่สำนักงานเขต โดยแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมสำเนาใบเสร็จรับเงินประกอบด้วยกรณีศาลพิพากษาให้ลดค่าภาษีศาลจะพิพากษาคืนเงินส่วนที่ลดนั้นให้ภายใน ๓ เดือน



๒.๘ บทกำหนดโทษ

- ผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือผู้ครอบทรัพย์สินกรอกรายการในแบบพิมพ์ตามความเป็นจริงตามความรู้เห็นของตนให้ครบถ้วน และรับรองความถูกต้องของข้อความดังกล่าว พร้อมทั้งลงวันที่ เดือน ปี และลงลายมือชื่อของตนกำกับไว้แล้วส่งคืนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ การส่งแบบ

พิมพ์จะนำส่งด้วยตนเอง มอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทน หรือ ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้ หาก ผู้ใดละเลยไม่แสดงข้อความข้างต้น เว้นแต่จะเป็นด้วยเหตุ สดวิสัย ผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อย บาท

- ผู้ใดโดยรู้อยู่แล้วหรือจงใจละเลยไม่ปฏิบัติตามหมายเรียก ของพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่แจ้งรายการเพิ่มเติมละเอียดยิ่งขึ้น เมื่อเรียกร้อง ไม่นำพยานหลักฐานมาแสดง หรือไม่ตอบ คำถามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถาม (ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ มิได้รับคำตอบจากผู้รับประเมินภายในสิบวัน หรือได้รับ คำตอบอันไม่เพียงพอ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออก หมายเรียกผู้รับประเมินมา ณ สถานที่ซึ่งเห็นสมควรและให้ นำพยานหลักฐานในเรื่องสังหาริมทรัพย์นั้นมาแสดงกับให้มี อำนาจซักถามผู้รับประเมินในเรื่องใบแจ้งรายการนั้น) ผู้นั้นมี ความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

- ผู้ใด
ก) โดยรู้อยู่แล้วหรือจงใจยื่นข้อความเท็จ หรือให้ถ้อยคำเท็จ หรือตอบคำถามด้วยคำอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานเท็จ มาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงหรือจัดหาทางให้ผู้อื่นหลีกเลี่ยงการ คำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินของตนตามที่ควร

ข) โดยความเท็จ โดยเจตนาละเลย โดยฉ้อโกง โดยอุบาย โดยวิธีการอย่างหนึ่งอย่างใดทั้งสิ้นที่จะหลีกเลี่ยงหรือ พยายามหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินของตน

ตามที่ควร ผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหก เดือน หรือ ปรับไม่เกินห้าร้อยบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ที่มา : พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๕๓๕ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม : ประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ ๓๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๕ : กฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความใน พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๕

เอกสารประชาสัมพันธ์



จัดทำโดย

งานจัดเก็บรายได้ กองคลัง

องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะลอยบางหัก
เลขที่ ๙๙ หมู่ที่ ๔ ถนนเกาะลอย-หนองอ้อ
ตำบลเกาะลอย อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี ๒๐๑๖๐
โทรศัพท์หมายเลข ๐-๓๘๑๕-๗๖๒๗ -๙ ต่อ ๒๒
www.kohloybanghak-chonburi.go.th
E - mail : ๒๒๐๐๕๐๑@dla.go.th