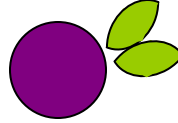


ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ความรู้ทั่วไปและความหมายของภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน คือ ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนที่ให้เช่า ที่ใช้ประกอบกิจการค้า และให้ผู้อื่นอยู่อาศัย

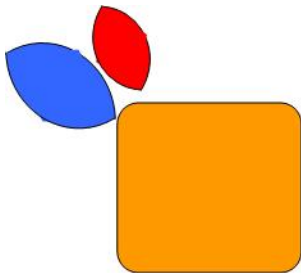


ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

ประเภทที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ อาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงบริเวณที่ต่อเนื่องโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกหาผลประโยชน์ตอบแทนหรือให้ผู้อื่นนำไปใช้ประโยชน์ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ เช่น ให้เช่า , ให้เป็นที่ค้าขาย , ใช้ประกอบอุตสาหกรรม รวมทั้งให้ญาติหรือผู้อื่นอยู่อาศัย หรือใช้ประกอบกิจการอื่นๆ เพื่อหารายได้

ทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) โรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างต่างๆ

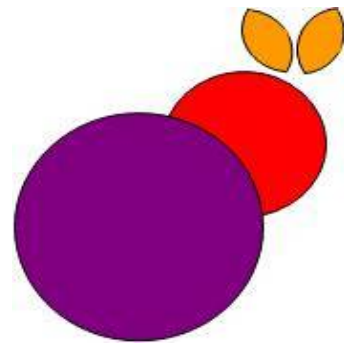


โรงเรือน เช่น บ้าน ตึกแถว ร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร
โรงแรม โรงภาพยนตร์ โรงเรียน โรงพยาบาล สนามมวย อพาร์ทเมนต์
คลังสินค้า

สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เช่น ท่าเรือ สะพาน ถังเก็บน้ำมัน
อ่างเก็บน้ำ คานเรือ ฯลฯ ซึ่งลักษณะการก่อสร้างติดกับที่ดินและ
สามารถสร้างรายได้ให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้

(2) ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างต่างๆ

หมายความว่า เป็นที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างโรงเรือน อาคาร
สิ่งปลูกสร้างมีที่ดินต่อเนื่องกัน ซึ่งตามปกติใช้ประโยชน์ไปด้วยกัน
กับโรงเรือน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ



ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี

- (1) พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน
 - (2) ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาล หรือ
สาธารณะและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการรถไฟ
โดยตรง
 - (3) ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะและโรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำการอันมิใช่เพื่อ
เป็นผลกำไรส่วนบุคคลและใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและในการศึกษา
 - (4) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดียวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์
โบสถ์ วิหาร ศาลาการเปรียญ สุเหร่า กุฏิ
 - (5) โรงเรือน / สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปีและเจ้าของมิได้อยู่เอง หรือให้ผู้อื่นอยู่
นอกจากคนเฝ้าในโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน
 - (6) โรงเรือน / สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เองโดยมิได้
ใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้
- ประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ.2535 ยกเว้นภาษีโรงเรือนและ
ที่ดินสำหรับพื้นที่อ่างเก็บน้ำ เขื่อนต่างๆ ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตซึ่งเป็นที่ต่อเนื่อง

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ “ผู้รับประเมิน” หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ต้องเสีย
ภาษีเว้นแต่ถ้าที่ดินและอาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นคนละเจ้าของให้เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร
โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ฐานภาษี

ฐานภาษี คือ ค่ารายปีของทรัพย์สิน
หมายถึง

♥ จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปี
หนึ่งๆ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่าและค่าเช่านั้นเป็นจำนวนเงินอัน
สมควรที่จะให้เช่าได้ ให้ถือค่าเช่านั้นเป็นค่ารายปี

♥ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่มีค่าเช่าเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง หรือด้วยเหตุอื่น ๆ ให้พิจารณากำหนดค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เช่าที่มีลักษณะ ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้งและบริการสาธารณะซึ่งทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกัน

♥ กรณีมีเงินอื่นใดที่ต้องนำมาคำนวณภาษีด้วย เช่น ค่าเบี้ยเจียะ เงินช่วยค่าก่อสร้าง เงินค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ผู้เช่าจ่ายแทนผู้ให้เช่า ซึ่งถือได้ว่าเป็นเงินที่ต้องจ่ายไปเพื่อให้ได้ใช้ทรัพย์สิน ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าด้วย

อัตราภาษี

อัตราภาษีให้เสียในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี

ตัวอย่างการคำนวณภาษี

กรณีที่ 1 นาย ก. ให้เช่าตึกแถว 5,000 บาท/เดือน จะเสีย ภาษีโรงเรือนและที่ดินปีละ

$$(5,000 \times 12) \times 12.5\% = 7,500 \text{ บาท}$$

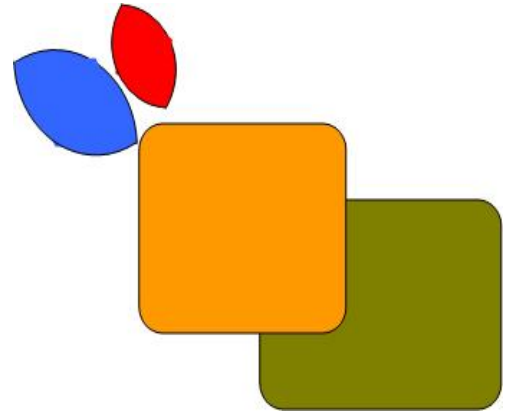
กรณีที่ 2 นาย ก. ให้เช่าตึกแถว 10 ปี โดยคิดค่าเช่า 1,000 บาท/เดือน และได้รับค่าเบี้ยเจียะ จากผู้เช่าจำนวน 600,000 บาท จะเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินปีละ

$$\text{รายได้ต่อเดือน } (600,000/120) + 1,000 = 6,000 \text{ บาท}$$

$$\text{เสียภาษีปีละ } (6,000 \times 12) \times 12.5\% = 9,000 \text{ บาท}$$

กรณีที่ 3 นาย ก. ให้เช่าบ้าน 20 ปี โดยผู้เช่าสร้างบ้านใหม่มีมูลค่าก่อสร้าง 1,500,000 บาท แล้วจะยกกรรมสิทธิ์อาคารที่สร้างใหม่ให้กับนาย ก. และนาย ก. ยังทำสัญญาให้ผู้เช่าต้องทำประกันภัยอาคาร โดยยกประโยชน์ให้แก่ตน (ค่าเบี้ยประกันปีละ 3,600 บาท) อีกทั้งยังให้ผู้เช่าจ่ายค่าบำรุงรักษาอาคารอีกเดือนละ 750 บาท ซึ่งนาย ก. คิดค่าเช่า 1,000 บาท/เดือน จะเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินปีละ

$$\text{รายได้ต่อเดือน} = \left(\frac{\text{ค่าสร้างบ้านใหม่}}{\text{ระยะเวลาการเช่า}} \right) + \text{ค่าเช่ารายเดือน} + \left(\frac{\text{ค่าเบี้ยประกัน}}{12 \text{ เดือน}} \right) + \text{ค่าบำรุงรักษาอาคารรายเดือน}$$



$$= (1,500,000/240) + 1,000 + (3,600/12) + 750 = 8,300$$

$$\text{เสียภาษีปีละ } (8,300 \times 12) \times 12.5\% = 12,450 \text{ บาท}$$

ขั้นตอนการยื่นเสียภาษี

การยื่นเสียภาษี

การยื่นแบบพิมพ์

การยื่นแบบพิมพ์ใหม่ทุกชนิด จะนำไปส่งด้วยตนเองหรือมอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทนหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้ ทั้งนี้ให้ผู้รับประเมินกรอกรายการให้ถูกต้องครบถ้วนตามความเป็นจริงและรับรองความถูกต้องของเอกสารและข้อความดังกล่าว พร้อมลง วัน เดือน ปี และลายมือชื่อกำกับไว้ หากมีเอกสารอื่นใดที่จำเป็นต้องยื่นประกอบการพิจารณา ให้นำส่งพร้อมกันในคราวเดียวกัน

การส่งแบบพิมพ์

จะนำส่งด้วยตนเองหรือมอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทน หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก็ได้ (ให้ถือวันที่ส่งทางไปรษณีย์ เป็นวันยื่นแบบพิมพ์)

เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการยื่นแบบ (กรณีรายใหม่)

พร้อมสำเนาหลักฐานและคงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง ได้แก่



กำหนดระยะเวลาให้ยื่นแบบแสดงรายการ

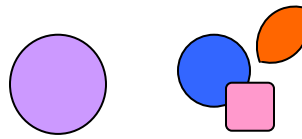
ให้ผู้รับประเมิน (เจ้าของทรัพย์สิน) ยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

(ภ.ร.ด.2) ภายในเดือน กุมภาพันธ์ ของทุกปี

สถานที่ยื่นภาษี

- ♥ ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขตที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่
- ♥ กองรายได้ สำนักการคลัง ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร กรณีที่มีทรัพย์สินตั้งอยู่

หลายพื้นที่เขต



การชำระภาษี

ให้ชำระเงินภายใน 30 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับใบแจ้งการประเมิน (ภ.ร.ด.8) โดยชำระภาษีได้ที่

- ♥ ฝ่ายการคลัง สำนักงานเขตทุกเขต
- ♥ กองการเงิน สำนักการคลัง ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (เสาชิงช้า)
- ♥ เคาน์เตอร์ของธนาคารกรุงไทยได้ทุกสาขาทั่วประเทศ

การขอผ่อนชำระภาษี

ผู้มีสิทธิขอผ่อนชำระภาษีได้ 3 งวด โดยไม่เสียเงินเพิ่มมีเงื่อนไขดังนี้

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี จะขอผ่อนชำระค่าภาษีได้ โดยวงเงินค่าภาษีที่จะขอผ่อนชำระนั้นจะต้องมีจำนวนเงินค่าภาษีตั้งแต่เก้าพันบาทขึ้นไป
2. ได้ยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ ของปีนั้น
3. ได้แจ้งความจำนงขอผ่อนชำระค่าภาษีเป็นหนังสือต่อพนักงานเก็บภาษีภายใน 30 วันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

ชำระงวดที่หนึ่ง
ภายใน 30 วัน

งวดที่สองภายใน
หนึ่งเดือนจากวัน
สุดท้ายที่ต้องชำระ
งวดที่หนึ่ง

งวดที่สามภายใน
หนึ่งเดือนจากวัน
สุดท้ายที่ต้องชำระ
งวดที่สอง

เงินเพิ่ม

เงินค่าภาษีค้างชำระให้เพิ่มจำนวนดังอัตราต่อไปนี้



การอุทธรณ์ภาษี

เมื่อผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ได้รับแจ้งการประเมินแล้ว ไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็มีสิทธิยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยกรอกในแบบพิมพ์ (ภ.ร.ด.9) และยื่นแบบดังกล่าว ณ สำนักงานเขต ท้องที่ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับการประเมิน

ยื่นคำร้องภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับการ ประเมิน

ผู้ว่าราชการ กรุงเทพมหานครพิจารณา อุทธรณ์และแจ้งคำชี้ขาดไป ยังผู้ยื่นคำร้อง

ถ้าไม่พอใจผลการพิจารณาของ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สามารถยื่นฟ้องต่อศาล ภายใน 30 วัน

การขอคืนเงินค่าภาษี

ในกรณีที่ผู้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้มีการลดจำนวนเงินที่ประเมินไว้ให้ยื่นคำขอรับเงินคืนได้ที่สำนักงานเขต โดยแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมสำเนาใบเสร็จรับเงินประกอบด้วยกรณีที่ศาลพิพากษาให้ลดค่าภาษีศาลจะพิพากษาคืนเงินส่วนที่ลดนั้นให้ภายใน 3 เดือน

บทกำหนดโทษ...



หมายเหตุ

- ♥ ค้างชำระเกิน 4 เดือนนับแต่พ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน ผู้ค้างภาษีอาจถูกยึด आयัดทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาดนำเงินมาชำระภาษีที่ค้าง
- ♥ ถ้าค่าภาษีค้างอยู่ เมื่อทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นของเจ้าของใหม่โดยเหตุใด ๆ ก็ตาม เจ้าของเก่าและเจ้าของใหม่เป็นลูกหนี้ค่าภาษีนั้นร่วมกัน

แผนผังขั้นตอน...

การยื่นแบบชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1 การยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด.2)

ประชาชน บริษัท ห้างหุ้นส่วน ร้านค้า หรือผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินจากการใช้ประโยชน์ของโรงเรือน จะต้องมาขอกรอกแบบแสดงรายการเสียภาษีต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขต ที่โรงเรือนตั้งอยู่ โดยจะต้องยื่นแบบเพื่อขอประเมินภาษีภายในเดือน กุมภาพันธ์ และนำหลักฐานเอกสารประกอบ

2 การรับแบบยื่น ภ.ร.ด.2

เจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานเขต รับแบบยื่น ภ.ร.ด.2 จากประชาชนทำการตรวจสอบหลักฐานทั้งหมด

3 การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

เมื่อเจ้าหน้าที่รับแบบยื่น ภ.ร.ด.2 จากประชาชนแล้ว จะต้องไปทำการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ตามสถานที่จริงของโรงเรือนที่ได้มีการแจ้งไว้ จากนั้นก็ทำการกำหนดค่ารายปี ยอดเงินหักลดเพื่อทำการคำนวณค่าภาษี

5 การชำระเงินค่าภาษี

สามารถทำได้หลายวิธี ดังนี้

5.1 การชำระเงินค่าภาษี

ทั้งหมดภายในระยะเวลาที่กำหนด

เมื่อประชาชนรับหนังสือแจ้งการประเมินแล้ว จะต้องมาชำระเงินที่ฝ่ายการคลัง สำนักงานเขต หรือ ชำระที่กองการเงิน ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (เสาชิงช้า) ภายใน 30 วันนับแต่วันถัดจากวันรับหนังสือแจ้งการประเมินโดยสามารถชำระเงินค่าภาษีทั้งหมดด้วยเงินสด เช็ค หรือ ธนาณัติ โดยวันที่จ่ายเช็ค วันที่โอนเงินทางธนาณัติ จะถือเป็นวันชำระเงิน โดยไม่มีการคิดค่าเพิ่ม

5.2 การชำระเงินค่าภาษีผ่านธนาคารกรุงไทย

