ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือน

          ภาษีโรงเรือน คือ ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น โรงเรือน หมายความถึง บ้าน ตึกแถว อาคาร ร้านค้า สำนักงาน บริษัท ธนาคาร โรงแรม โรงภาพยนตร์ โรงพยาบาล โรงเรียน แฟลต อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม หอพัก สนามม้า สนามมวย คลังสินค้า เรือนแพ ฯลฯ สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ หมายถึง สิ่งปลูกสร้างอื่น ที่ก่อสร้างติดที่ดินถาวร เช่น ท่าเรือ สะพาน อ่างเก็บน้ำ คานเรือ ถังเก็บน้ำขนาดใหญ่ ที่ก่อสร้างติดที่ดินถาวร ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ หมายถึง ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น และบริเวณต่อเนื่องซึ่งใช้ด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ที่ดิน หมายความรวมถึง ทางน้ำ บ่อน้ำ สระน้ำ ด้วย

          ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นภาษีอากรที่ราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินพุทธศักราช 2475 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2534 ในกรุงเทพมหานคร เทศบาลเมืองพัทยา องค์การบริหารส่วนจังหวัด ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำค่าภาษีไปชำระต่อพนักงานเก็บภาษี ณ สำนักงานเขตที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นตั้งอยู่ เป็นต้น

          แต่ก็มีข้อยกเว้นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศในราชกิจจานุเบกษา ตามมาตรา 9 ว่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

 1.พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน

 2.ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาล หรือสาธารณะ และทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการของการรถไฟฯ โดยตรง

 3.ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะ และโรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำกิจการอันมิใช่เพื่อผลกำไรส่วนบุคคลและใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและการศึกษา

 4.ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะศาสนกิจอย่างเดียว หรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์

 5.โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของมิได้อยู่เอง หรือให้ผู้อื่นอยู่ นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ หรือในที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกัน

 6.โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เอง โดยมิได้ใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้ และตามมาตรา 10 หากโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งเจ้าของที่มีชื่อในทะเบียนบ้านอยู่เอง หรือให้ผู้แทนเฝ้ารักษาและมิได้ใช้เป็นที่ไว้สินค้าหลังประกอบอุตสาหกรรม (เช่น หากเป็นบ้านอยู่เองแต่แบ่งเป็นห้องๆ ให้เช่าก็ต้องเสียภาษีด้วย เพราะทรัพย์สินคือโรงเรือนก่อให้เกิดรายได้ขึ้นมาแล้ว)

          ดังนั้น หากเป็นบ้านที่ใช้อยู่อาศัยอย่างเดียวไม่ได้ใช้บ้านประกอบกิจการค้าขาย ไม่ได้ให้เช่า ก็ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน แต่บ้านของนาตาลีมีกิจการค้าขาย มีรายได้ จึงต้องเสียภาษีโรงเรือนตามกฎหมาย

 ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

 การชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน

          ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ที่ให้เช่า ที่ทำการค้าขายที่ไว้สินค้า ที่ประกอบการอุตสาหกรรม ที่ให้ญาติ พ่อแม่หรือให้ผู้อื่นอยู่อาศัย และที่ใช้ในกิจการอื่นๆ เจ้าของทรัพย์สินต้องชำระค่าภาษีปีละครั้งตามค่ารายปี (โดยกำหนดให้ ค่ารายปี ของปีที่ล่วงแล้วนั้น เป็นหลักสำหรับการคำนวณค่าภาษี ซึ่งจะต้องเสียในปีต่อมา)

ผู้มีหน้าที่ชำระภาษี

1. หากเจ้าของทรัพย์สินอันได้แก่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ และที่ดินเป็นเจ้าของเดียวกัน เจ้าของทรัพย์สินนั้นเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี 2. แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ เป็นคนละเจ้าของ กฎหมายกำหนดให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ต้องเป็นผู้เสียภาษี

ระยะเวลาการชำระภาษี

          ตั้งแต่เดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ ของทุกปี

ขั้นตอนการชำระภาษี

1. เจ้าของทรัพย์สิน มีหน้าที่ยื่นแบบพิมพ์เพื่อนแจ้งรายการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด.2) ภายในเดือน กุมภาพันธ์ของทุกปี ต่อเจ้าหน้าที่ ณ งานจัดเก็บรายได้ ส่วนการคลัง

หลักฐานที่ควรนำมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่

        หนังสือแจ้งเตือนของเทศบาลเมือง ใบเสร็จรับเงินปีสุดท้าย

        หลักฐานประกอบการยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด.2) กรณีโรงเรือนรายใหม่

1. บัตรประจำตัวประชาชน 2. สำเนาใบให้เลขหมายประจำบ้าน (สำเนาทะเบียนบ้าน) 3. สำเนาใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร 4. สำเนาสัญญาซื้อ-ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำเนาโฉนดหรือเอกสารสิทธิอย่างอื่น 5. สำเนาสัญญาการเช่า, สำเนาทะเบียนการค้าหรือทะเบียนพาณิชย์ 6. สำเนาใบอนุญาตตั้งหรือประกอบกิจการโรงแรม 7. หลักฐานแสดงการเริ่มใช้ประโยชน์ของโรงเรือน 8. ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นไปทำการแทนให้มีหนังสือมอบอำนาจไปแสดงด้วย 9.ในกรณีที่โรงเรือนมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมลงลายมือชื่อในแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษี (ภ.ร.ด.2)ในฐานะผู้รับประเมินทุกคน หรือมอบอำนาจ ให้คนใดคนหนึ่งก็ได้ การมอบต้องทำเป็นหนังสือและปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย

2. พนักงานเจ้าหน้าที่งานทะเบียนทรัพย์สินตรวจหากถูกต้องครบถ้วนตามทะเบียนทรัพย์สิน(ผท.4) พนักงานเจ้าหน้าที่จะมอบเอกสารให้ นำไปยังงานผลประโยชน์ ตามกลุ่มอักษรชื่อ (อักษรตัวแรกของชื่อเจ้าของทรัพย์สิน) เอกสารหลักฐานเป็นเจ้าของทรัพย์สิน หนังสือแจ้งเตือนหรือหลักฐานการชำระภาษีในปีที่ผ่านมา เพื่อยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษี (ภ.ร.ด.2)

3. พนักงานเจ้าหน้าที่งานผลประโยชน์ ลงทะเบียนรับแล้ว จะทำการประเมินภาษีว่าเจ้าของทรัพย์สินจะต้องเสียเท่าไรและแจ้งการประเมินให้ทราบ

4. เมื่อเจ้าของทรัพย์สิน ได้รับแจ้งการประเมิน (ภ.ร.ด.8) แล้วต้องชำระค่าภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ส่วนการคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลแม่เจดีย์ ภายใน 30 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ ได้รับแจ้งการประเมินการชำระภาษีเจ้าของทรัพย์สินอาจชำระภาษีเป็นเงินสด เช็คเงินสด ได้ในวันยื่นแบบพิมพ์ (ภ.ร.ด.2) แต่หากไม่อาจจะชำระ ในวันที่ยื่นแบบพิมพ์ ภ.ร.ด.2 หรือไม่ได้มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลแม่เจดีย์หรือใกล้เคียง ก็สามารถชำระโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนได้ การชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินให้ถือว่าเป็นการสมบูรณ์เมื่อได้รับ ใบเสร็จรับเงินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ในการนี้ได้ลงลายมือชื่อรับเงินแล้ว

5. ถ้าผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่ชำระภาษีภายในกำหนดถือเป็นค่าภาษีค้างชำระ ต้องเสียเงินเพิ่มร้อยละ 2.5 ต่อเดือนของค่าภาษีที่ค้าง

คือเดือนแรก ร้อยละ 2.5

เดือนที่สองร้อยละ 5

เดือนที่สาม ร้อยละ 7.5

เดือนที่สี่ ร้อยละ 10 ซึ่งเป็นค่าเพิ่มที่สูงที่สุด

การอุทธรณ์

เมื่อผู้รับประเมินได้รับทราบการแจ้งรายการประเมิน (ภ.ร.ด.8) แล้ว ปรากฏว่าผู้รับประเมินรายใดไม่พอใจการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ให้ไปติดต่อพนักงาน องค์การบริหารส่วนตำบลแม่เจดีย์ แต่ทั้งนี้ จะต้องยื่นคำร้องอุทธรณ์ดังกล่าว ภายใน15 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งรายการประเมิน (ภ.ร.ด.8)

บทกำหนดโทษ

1. เจ้าของทรัพย์สินที่ไม่ยื่นแบบแสดงรายการแห่งทรัพย์สิน (ภ.ร.ด.2) ภายในกำหนดมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท 2. ผู้ใดโดยรู้แล้วหรือจงใจละเลยไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่แจ้งรายการเพิ่มเติมเมื่อเรียกร้อง ไม่นำพยานหลักฐาน.มาแสดงหรือไม่ตอบคำถาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถามมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท 3. ผู้ใดยื่นข้อความเท็จให้ถ้วยคำเท็จ แสดงพยานหลักฐานเท็จ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือหาทางให้ผู้อื่นหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปี มีความผิด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินห้าร้อยบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

การคำนวณการประเมินค่ารายปีและอัตราภาษี

        ภาษีโรงเรือนและที่ดินคิดจากค่ารายปีของทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี เช่น บ้านให้เช่าในอัตราค่าเช่าเดือนละ 1,000 บาท คิดค่ารายปีได้ 12,000 บาท (1,000 x 12 เดือน) ค่าภาษีจะเท่ากับ 1,500 บาท

หลักฐานที่ต้องนำไป

 1. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต้องชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1.1 ให้เช่า/ให้ผู้อื่นอยู่อาศัยโดยไม่คิดค่าเช่า 1.2 ใช้ประกอบกิจการเพื่อหาประโยชน์อย่างอื่น 1.3 ใช้เป็นสำนักงาน/สถานประกอบพาณิชย์ 1.4 ใช้เป็นท่าเรือเมล์ เรือจ้าง 1.5 โรงเรือนที่เจ้าของอยู่เอง แต่ใช้ประกอบการอุตสาหกรรม การพาณิชย์หรือไว้สินค้า/เก็บยานพาหนะเพื่อหาประโยชน์ 1.6 ทำเป็นโรงเรือนหาประโยชน์ส่วนบุคคล 1.7 ใช้เพื่อหาประโยชน์อื่น เช่น สนามมวย บ่อนไก่ สนามแข่งรถ 1.8 แพ ให้ผู้อื่นอาศัย/ใช้หาประโยชน์ เช่น ประกอบการค้า ไว้สินค้า/ให้เช่า

2. ที่ดินซึ่งใช้จ่ายต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

2.1 ที่ดินซึ่งใช้ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น สนามกอล์ฟ สนามเทนนิสลานจอดรถให้เช่า 2.2 กำหนดระยะเวลายื่นแบบเพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น ซึ่งทรัพย์สินอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ ของทุกปี

 สำเนาโฉนดที่ดิน หรือ สัญญาซื้อขายโรงเรือน

 บัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาทะเบียนบ้าน

 หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมีผู้อื่นมายื่นแบบ ภ.ร.ด.2 แทน)

 ทะเบียนการค้า ทะเบียนพาณิชย์ ทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ใบอนุญาต ปลูกสร้างอาคาร ใบเสร็จรับเงินปีที่ ผ่านมา ใบอนุญาตสะสม อาหาร ใบอนุญาตประกอบกิจการค้า หนังสือ รับรองห้างหุ้นส่วนบริษัท หรือ งบดุล

 ค่าภาษี

1. ผู้รับประเมินชำระภาษีปีละครั้งตามค่ารายปี 2. อัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี

ค่าภาษี = ค่ารายปี x 12.5 %

กำหนดการชำระภาษี

เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้รับแจ้งการประเมิน (ภ.ร.ด.8) แล้วต้องไปชำระค่าภาษีภายใน 30 วัน นับจากวันถัดจากที่ได้รับแจ้งการประเมินมิฉะนั้นจะต้องเสียภาษีเพิ่ม ดังนี้ 1. ถ้าชำระไม่เกิน 1 เดือน นับแต่วันที่พ้นกำหนด ให้เพิ่มร้อยละ 2.5 ของค่าภาษีที่ค้าง 2. ถ้าเกิน 1 เดือน แต่ไม่เกิน 2 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 5 ของค่าภาษีค้าง 3. ถ้าเกิน 2 เดือนแต่ไม่เกิน 3 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 7.5 ของค่าภาษีค้าง 4. ถ้าเกิน 3 เดือนแต่ไม่เกิน 4 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษีที่ค้าง - การผ่อนชำระค่าภ­าษีโรงเรือนและที่ดิน ต้องมีวงเงินค่าภาษีที่จะขอผ่อนตั้งแต่ 9,000 บาทขึ้นไป ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน โดยแบ่งออกเป็น 3 งวด ๆ ละเท่า ๆ กัน (งวดละ 30 วัน) - ถ้าไม่ชำระค่าภาษีและเงินเพิ่มภายใน 4 เดือน นายกเทศมนตรีมีอำนาจออก คำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด อายัด หรือขาย ทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซึ่งค้างชำระ ค่าภาษี เพื่อนำเงินมาชำระค่าภาษีเงิน เพิ่มค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายโดยมิต้อง ขอให้ศาลสั่งหรือออกหมายยึด - ระยะเวลาการให้บริการ โดยประมาณ 15 นาทีต่อราย ไม่รวมเวลาขั้นตอน สอบสวน (ถ้ามี)

ประกาศโดย : Admin
วันที่ประกาศ : 2010-07-14