

## ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ความรู้ทั่วไปและความหมายของภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน คือ ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนที่ให้เช่า ที่ใช้ประกอบกิจการค้า และให้ผู้อื่นอยู่อาศัย

### ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

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

### ทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) โรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ

★ โรงเรือน เช่น บ้าน ตึกแถว ร้านค้า สำนักงาน ชนาคาร์ โรงแรม โรงภาพยนตร์ โรงเรียน โรงพยาบาล สนามมวย อพาร์ตเมนต์ คลังสินค้า

★ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เช่น ท่าเรือ สะพาน ถังเก็บน้ำมัน อ่างเก็บน้ำ คานเรือ ฯลฯ ซึ่งลักษณะการก่อสร้างติดกับที่ดินและสามารถสร้างรายได้ให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้

(2) ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ

หมายความว่า เป็นที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างโรงเรือน อาคารสิ่งปลูกสร้างมีที่ดินต่อเนื่องกัน ซึ่งตามปกติใช้ประโยชน์ไปด้วยกันกับโรงเรือน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

### ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี

(1) พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน

(2) ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาล หรือ สาธารณะและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการรถไฟโดยตรง

- (3) ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะและโรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคลและใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและการศึกษา
  - (4) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดี่ยวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์ โบสถ์ วิหาร ศาลาการเปรียญ สุเหร่า กุฏิ
  - (5) โรงเรียน / สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปีและเจ้าของมิได้อยู่เอง หรือให้ผู้อื่นอยู่นอกจากคนเฝ้าในโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน
  - (6) โรงเรียน / สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เอง โดยมิได้ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้
- ประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ.2535 ยกเว้นภาษีโรงเรียนและที่ดินสำหรับพื้นที่อ่างเก็บน้ำ เขื่อนต่าง ๆ ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตซึ่งเป็นที่ต่อเนื่อง

### ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ “ผู้รับประเมิน” หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเว้นแต่ถ้าที่ดินและอาคาร โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นคนละเจ้าของให้เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร โรงเรียน สิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

### ฐานภาษี

ฐานภาษี คือ ค่ารายปีของทรัพย์สิน

หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่าและค่าเช่านั้นเป็นจำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ ให้ถือค่าเช่านั้นเป็นค่ารายปี

แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่มีค่าเช่าเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง หรือด้วยเหตุอื่น ๆ ให้พิจารณากำหนดค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เช่าที่มีลักษณะ ขนาดพื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะซึ่งทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกัน

กรณีมีเงินอื่นใดที่ต้องนำมาคำนวณภาษีด้วย เช่น ค่าเบี้ยเจียระ เงินช่วยค่าก่อสร้าง เงินค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ผู้เช่าจ่ายแทนผู้ให้เช่า ซึ่งถือได้ว่าเป็นเงินที่ต้องจ่ายไปเพื่อให้ได้ใช้ทรัพย์สิน ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าด้วย

## อัตราภาษี

อัตราภาษีให้เสียในอัตราร้อยละ 12.50 ของค่ารายปี

### ตัวอย่างการคำนวณภาษี

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

$$(5,000 \times 12) \times 12.50\% = 7,500 \text{ บาท}$$

**กรณีที่ 2** นาย ก. ให้เช่าตึกแถว 10 ปี โดยคิดค่าเช่า 1,000 บาท/เดือน และได้รับค่าแป๊ะเจี๊ยะจากผู้เช่าจำนวน 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 แล้วจะ ยกกรรมสิทธิ์อาคารที่สร้างใหม่ให้กับนาย ก. และนาย ก. ยังทำสัญญาให้ผู้เช่าต้องทำประกันภัยอาคาร โดยยกประโยชน์ให้แก่ตน (ค่าเบี้ยประกันปีละ 3,600 บาท) อีกทั้งยังให้ผู้เช่าจ่ายค่าบำรุงรักษาอาคาร อีกเดือนละ 750 บาท ซึ่งนาย ก. คิดค่าเช่า 1,000 บาท/เดือน จะเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินปีละ 12 เดือน

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

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

## ขั้นตอนการยื่นเสียภาษี

การยื่นเสียภาษี

การยื่นแบบพิมพ์

การยื่นแบบพิมพ์ใหม่ทุกชนิด จะนำไปส่งด้วยตนเองหรือมอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทนหรือ ส่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้ ทั้งนี้ให้ผู้รับประเมินกรอกรายการให้ถูกต้อง ครบถ้วนตามความเป็นจริง และรับรองความถูกต้องของเอกสารและข้อความดังกล่าว พร้อมลง วัน เดือน ปี และลายมือชื่อกำกับไว้ หากมีเอกสารอื่นใดที่จำเป็นต้องยื่นประกอบการพิจารณา ให้นำส่ง พร้อมกันในคราวเดียวกัน

## การส่งแบบพิมพ์

จะนำส่งด้วยตนเองหรือมอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทน หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก็ได้ (ให้ถือวันที่ส่งทางไปรษณีย์ เป็นวันยื่นแบบพิมพ์)

### เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการยื่นแบบ (กรณีรายใหม่)

พร้อมสำเนาหลักฐานและคงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง ได้แก่



### กำหนดระยะเวลาให้ยื่นแบบแสดงรายการ

ให้ผู้รับประเมิน (เจ้าของทรัพย์สิน) ยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด.2) **ภายในเดือน กุมภาพันธ์ ของทุกปี**

### สถานที่ยื่นภาษี

♥ ส่วนการคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลกระโทก

## การชำระภาษี

ให้ชำระเงินภายใน 30 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับใบแจ้งการประเมิน (ภ.ร.ด.8) โดย ชำระภาษีได้ที่

♥ ส่วนการคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลกระโทก

## การขอผ่อนชำระภาษี

**ผู้มีสิทธิขอผ่อนชำระภาษีได้ 3 งวด โดยไม่เสียเงินเพิ่มมีเงื่อนไขดังนี้**

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี จะขอผ่อนชำระค่าภาษีได้ โดยวงเงินค่าภาษีที่จะขอผ่อนชำระนั้น จะต้องมียอดเงินค่าภาษีตั้งแต่เก้าพันบาทขึ้นไป
2. ได้ยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเดือน กุมภาพันธ์ ของปีนั้น
3. ได้แจ้งความจำนงขอผ่อนชำระค่าภาษีเป็นหนังสือต่อพนักงานเก็บภาษีภายใน 30 วันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

ชำระงวดที่หนึ่ง  
ภายใน **30** วัน

งวดที่สองภายใน  
หนึ่งเดือนจากวัน  
สุดท้ายที่ต้อง  
ชำระ งวดที่หนึ่ง

งวดที่สามภายใน หนึ่ง  
เดือนจากวัน สุดท้ายที่  
ต้องชำระ งวดที่สอง

## เงินเพิ่ม

เงินค่าภาษีค้างชำระให้เพิ่มจำนวนดังอัตราต่อไปนี้

1

ค้างชำระไม่เกินหนึ่ง  
เดือน ชำระเพิ่ม  
ร้อยละ 2.5  
ของค่าภาษีที่ค้าง

2

ค้างชำระไม่เกินสองเดือน  
ชำระเพิ่ม  
ร้อยละ 5  
ของค่าภาษีที่ค้าง

3

ค้างชำระไม่เกินสามเดือน  
ชำระเพิ่ม  
ร้อยละ 7.5  
ของค่าภาษีที่ค้าง

4

ค้างชำระไม่เกินสี่ เดือน  
ชำระเพิ่ม ร้อยละ 10  
ของค่าภาษีที่ค้าง

## การอุทธรณ์ภาษี

เมื่อผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ได้รับแจ้งการประเมินแล้ว ไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็มีสิทธิยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ต่อนายกองค์การบริหารส่วนตำบลกระโทก โดยกรอกในแบบพิมพ์ (ภ.ร.ด.9) และยื่นแบบดังกล่าว ณ สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลกระโทกภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับการประเมิน