

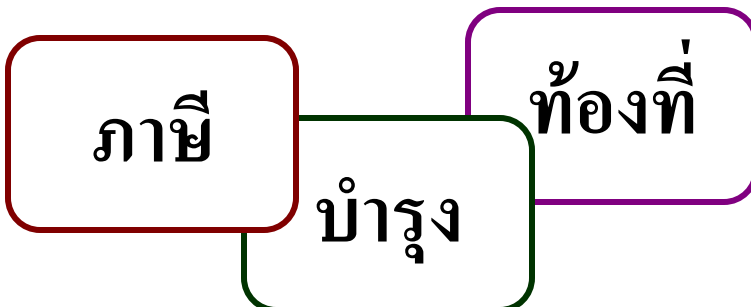
ภาษีบำรุงท้องที่

ความรู้ทั่วไปและความหมายของภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีบำรุงท้องที่ คือ ภาษีที่จัดเก็บที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัย ทำการเกษตร และที่ดินว่างเปล่า

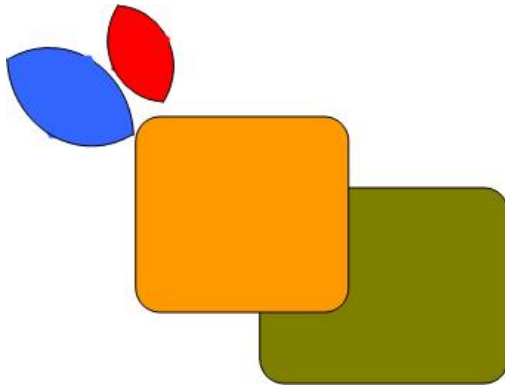
ที่ดินที่ไม่ต้องเสียภาษี

- (1) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งพระราชวังอันเป็นส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
- (2) ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือที่ดินของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะ โดยมีได้หาผลประโยชน์
- (3) ที่ดินของราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้ในกิจการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสาธารณะโดยมิได้หาประโยชน์
- (4) ที่ดินที่ใช้เฉพาะการพยาบาลสาธารณะ การศึกษา หรือการกุศลสาธารณะ
- (5) ที่ดินที่ใช้เฉพาะศาสนกิจศาสนาใดศาสนาหนึ่ง ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของวัด ไม่ว่าจะใช้ประกอบศาสนกิจศาสนาใดศาสนาหนึ่งหรือไม่ หรือที่ศาลเจ้าโดยมิได้หาผลประโยชน์
- (6) ที่ดินที่ใช้เป็นสุสานและฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- (7) ที่ดินที่ใช้ในการรถไฟ การประปา การไฟฟ้า หรือการทำเรือของรัฐ หรือที่ใช้เป็นสนามบินของรัฐ
- (8) ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินอยู่แล้ว
- (9) ที่ดินของเอกชนเฉพาะส่วนที่เจ้าของที่ดินยินยอมให้ทางราชการจัดใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์โดยเจ้าของที่ดินมิได้ใช้หรือหาผลประโยชน์ในที่ดินเฉพาะส่วนนั้น
- (10) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษของสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่นในเมื่อประเทศไทยมีข้อผูกพันให้ยกเว้นตามอนุสัญญาหรือความตกลง
- (11) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งที่ทำการของสถานทูต หรือสถานกงสุล ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน
- (12) ที่ดินตามที่กำหนดในกฎกระทรวง



ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ เจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นบุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล



ฐานภาษีและอัตราภาษี

ฐานภาษี คือ ราคาปานกลางที่ดิน ที่คณะกรรมการซึ่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งได้ กำหนดขึ้น ปกติให้เสียภาษีตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ ที่นายพระราชบัญญัติ โดยจะกำหนดตามที่ตั้งที่ดิน เช่น ที่ดิน ที่ติดถนน ตรอก ซอย และอื่นๆ ซึ่งปัจจุบันราคาปานกลาง ที่ดินที่ใช้ประเมินภาษีบำรุงท้องที่เป็นราคาที่ใช้ประเมินภาษีตั้งแต่ปี 2521-2524 โดยราคาต่ำสุด คือ ราคาปานกลางไร่ละ 1,600 บาท อัตราภาษีไร่ละ 8 บาท และสูงสุดคือราคาปานกลางไร่ละ 9,000,000 บาท อัตราภาษีไร่ละ 22,495 บาท ที่ดินที่ใช้ประกอบกิจกรรมเฉพาะประเภทไม้ล้มลุกให้ เสียกึ่งอัตรา แต่ถ้าเจ้าของที่ดินประกอบกิจกรรมประเภทไม้ล้มลุกนั้นด้วยตนเอง ให้เสียอย่างสูงไม่เกิน ไร่ละ 5 บาท และที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพของที่ดินให้เสียเพิ่มขึ้น อีกหนึ่งเท่า

ตัวอย่างการคำนวณภาษี

กรณีที่ 1 นาย ข. มีที่ดิน 200 ไร่ ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 24 เขตคลองเตย ใช้ปลูกบ้านอยู่อาศัยเองโดยมี ราคาปานกลางของที่ดินตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ คือไร่ละ 1,600,000 บาท อัตราภาษีไร่ละ 3,395 บาท (วละ 9.9875 บาท)

$$\begin{aligned} 1. \text{ ที่ดินที่ต้องเสียภาษี} &= \text{ที่ดินทั้งหมด} - \text{ที่ดินที่ได้รับการลดหย่อน} \\ &= 200 - 100 \\ &= 100 \text{ ไร่} \end{aligned}$$

2. ค่าณณภาษี

$$\begin{aligned} \text{ค่าภาษีที่ต้องเสีย} &= 100 \times 9.9875 \\ &= 998.75 \text{ บาท} \end{aligned}$$

กรณีที่ 2 นาย ค. มีที่ดิน 4 ไร่ ตั้งอยู่ที่แขวงจอมทอง เขตจอมทอง ใช้ที่ดินปลูกบ้านอยู่อาศัยและทำสวนส้ม โดยราคาปานกลางของที่ดิน คือไร่ละ 80,000 บาท อัตราภาษีไร่ละ 195 บาท (วละ 0.4875 บาท)

1. ที่ดินที่ต้องเสียภาษี = 4 - 1 ไร่

= 3 ไร่

2. คำนวณภาษี

ค่าภาษีที่ต้องเสีย = 3 x 195

= 585 บาท

หมายเหตุ : นาย ข. ต้องเสียภาษี ปีละ 998.75 บาท และนาย ค. ต้องเสียภาษี ปีละ 585 บาท ซึ่งเป็นอัตราปกติ แต่ถ้าที่ดินนั้น ใช้เพื่อการกสิกรรมประเภทไม้ล้มลุกให้เสียครึ่งหนึ่งของอัตราปกติ ถ้าเจ้าของที่ดินประกอบการกสิกรรมประเภทไม้ล้มลุกด้วยตนเอง ให้เสียอย่างสูงไม่เกินไร่ละห้าบาท แต่ถ้าเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพของที่ดิน ให้เสียเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าของอัตราปกติ และถ้าทิ้งไว้ว่างเปล่าเกินกว่าสิบปีให้ที่ดินนั้นตกกลับไปเป็นของรัฐ

ขั้นตอนการยื่นเสียภาษี

การยื่นแบบพิมพ์

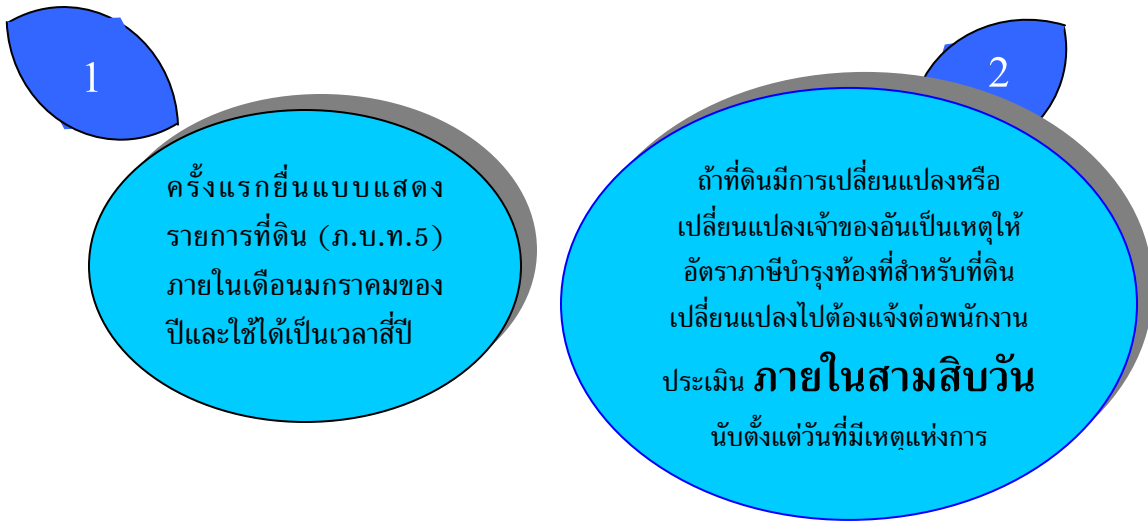
ให้เจ้าของที่ดินในวันที่ 1 มกราคมของปีใด มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ในปีนั้นและยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน (ภ.บ.ท.5) ต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ สำนักงานเขตที่ดินตั้งอยู่

เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการยื่นแบบ

กรณีที่ดินรายใหม่ หรือปีที่มีการตีราคาปานกลาง ให้เจ้าของที่ดินยื่นแบบเสียภาษีภายในเดือนมกราคมของปีที่มีการตีราคาปานกลางที่ดินหรือในรอบระยะเวลา 4 ปี หรือภายใน 30 วัน กรณีที่ได้กรรมสิทธิ์ใหม่หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ โดยยื่นแบบ ภ.บ.ท. 5 พร้อมสำเนาหลักฐานประกอบการพิจารณา ได้แก่

1. บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้าน
2. โฉนดที่ดินและหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินหรือหนังสือสัญญาอย่างอื่น
3. ใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีครั้งสุดท้าย (ถ้ามี)
4. ใบมอบอำนาจกรณีให้ผู้อื่นทำการแทน
5. อื่น ๆ (สอบถามรายละเอียดได้ที่ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขต)

กำหนดระยะเวลาให้ยื่นแบบแสดงรายการ



การขอลดหย่อนภาษี

เจ้าของที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านอยู่อาศัยของตนเอง ใช้เป็นที่เลี้ยงสัตว์ของตนเองและประกอบกิจกรรมของตนเอง เช่น ทำนา ทำสวน จะมีสิทธิได้รับการลดหย่อนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ดังต่อไปนี้

* ได้รับการลดหย่อน 100 บาท ถ้ามีที่ดินอยู่ในพื้นที่

1. พื้นที่ทุกแขวง รวม 30 เขต ดังนี้ เขตคลองสาน คลองเตย จตุจักร ดินแดง ดุสิต ธนบุรี บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางกะปิ บางคอแหลม บางซื่อ บางนา บางพลัด บางรัก ปทุมวัน ประเวศ ป้อมปราบศัตรูพ่าย พญาไท พระโขนง พระนคร ยานนาวา ราชเทวี ราษฎร์บูรณะ ลาดพร้าว วังทองหลาง วัฒนา สัมพันธวงศ์ สวนหลวง สาทร ห้วยขวาง

2. พื้นที่บางแขวงของ 5 เขต ดังนี้

- | | |
|----------------|--|
| * เขตจอมทอง | เฉพาะเขตบางขุนเทียน และแขวงบางค้อ |
| * เขตตลิ่งชัน | เฉพาะแขวงคลองชักพระ |
| * เขตบางเขน | เฉพาะแขวงอนุสาวรีย์ |
| * เขตภาษีเจริญ | เฉพาะแขวงคูหาสวรรค์ แขวงบางด้วน
แขวงบางหว้า และแขวงปากคลองภาษีเจริญ |
| * เขตสายไหม | เฉพาะแขวงคลองถนน |

* ได้รับลดหย่อน 1 ไร่ ถ้ามีที่ดินอยู่ในพื้นที่

1. พื้นที่ทุกแขวงรวม 9 เขต ดังนี้ เขตคลองสามวา คันนายาว ดอนเมือง ทุ่งครุ บึงกุ่ม
มีนบุรี สะพานสูง หนองแขม หลักสี่

2. พื้นที่บางแขวง รวม 9 เขต ดังนี้

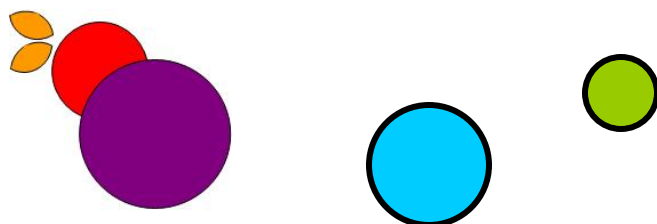
* เขตจอมทอง	เฉพาะแขวงจอมทอง และแขวงบางมด
* เขตตลิ่งชัน	เฉพาะแขวงฉิมพลี แขวงแขวงตลิ่งชัน
* เขตบางขุนเทียน	เฉพาะหมู่ที่ 1 , 4 , 7 แขวงท่าข้าม และหมู่ที่ 1-2 , 4-7 แขวงแสมดำ
* เขตบางเขน	เฉพาะแขวงท่าแร้ง
* เขตบางแค	เฉพาะแขวงบางแค และแขวงบางแคเหนือ
* เขตบางบอน	ตั้งแต่คลองวัดสิงห์ ไปถึงถนนกาญจนาภิเษก
* เขตภาษีเจริญ	เฉพาะแขวงบางจาก
* เขตลาดกระบัง	เฉพาะแขวงลาดกระบัง
* เขตสายไหม	เฉพาะแขวงสายไหม แขวงออเงิน

* ได้รับการลดหย่อน 5 ไร่ ถ้ามีพื้นที่ดินอยู่ในพื้นที่นี้

1. พื้นที่ทุกแขวง รวม 2 เขต ดังนี้ เขตทวีวัฒนา เขตหนองจอก

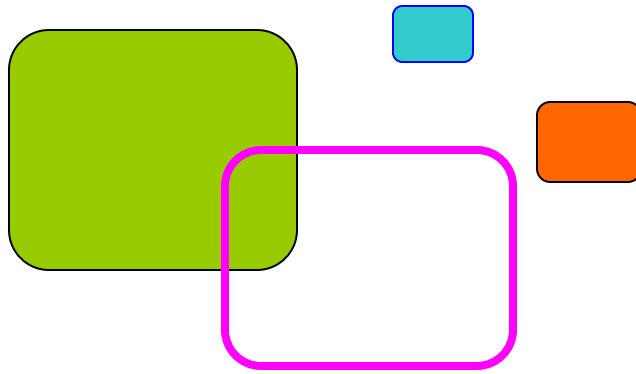
2. พื้นที่บางเขต รวม 6 เขต ดังนี้

* เขตตลิ่งชัน	เฉพาะแขวงบางเขื่อนกั้น แขวงบางพรหม แขวงบางระมาด
* เขตบางขุนเทียน	เฉพาะหมู่ที่ 2-3 , 5-6 , 8-10 แขวงท่าข้าม และหมู่ที่ 3 , 8-10 แขวงแสมดำ
* เขตบางแค	เฉพาะแขวงบางไผ่ และแขวงหลักสอง
* เขตบางบอน	จากกาญจนาภิเษก-สุดเขตกรุงเทพมหานคร
* เขตภาษีเจริญ	เฉพาะแขวงคลองขวาง
* เขตลาดกระบัง	เฉพาะแขวงชุมทอง แขวงคลองสองต้นนุ่น แขวงคลองสามประเวศ แขวงทับยาว และแขวงลำปลาตี



ที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูก

ถ้าในปีล่วงมาแล้วการเพาะปลูกในบริเวณนั้นเสียหายมากผิดปกติ หรือทำการเพาะปลูกไม่ได้ด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีอำนาจพิจารณาเวนหรือลดภาษีบำรุงท้องที่ ให้ได้ตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด



การชำระภาษี

(1) ในปีแรกที่มีการตีราคาปานกลางของที่ดิน ให้ยื่นหลักฐานการแจ้งการประเมิน (ภ.บ.ท.9) พร้อมชำระเงินภายในเดือนเมษายน กรณีได้รับแจ้งการประเมินหลังเดือนมีนาคมให้ชำระภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

(2) กรณีอื่นๆ ให้ชำระภายในเดือนเมษายนของทุกปี



การขอผ่อนชำระภาษี

ถ้าภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องชำระมีจำนวนตั้งแต่สามพันบาทขึ้นไป ผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะขอผ่อนชำระเป็นสามงวด งวดละเท่าๆ กันก็ได้ โดยแจ้งความจำนงค์เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ก่อนครบกำหนดเวลาชำระภาษี

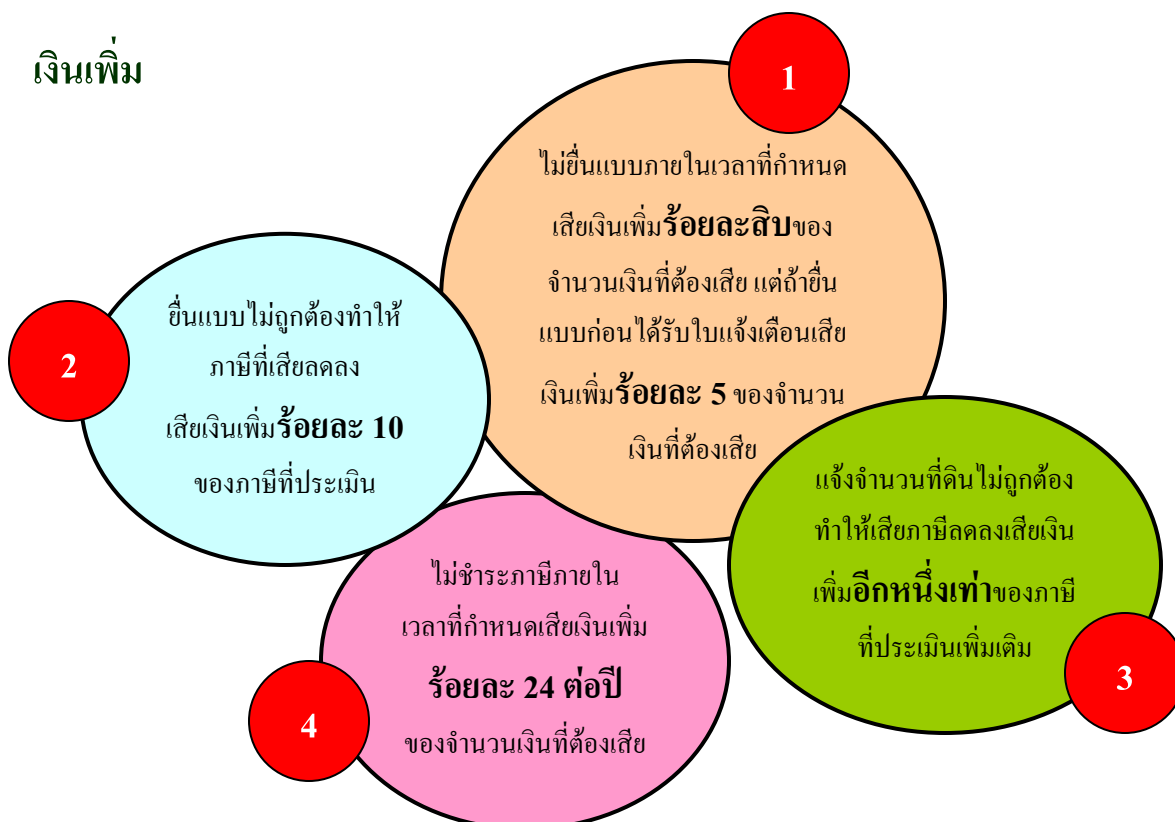


การขอคืนเงินค่าภาษี

ในกรณีที่ผู้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์หรือมีคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลให้มีการลดจำนวนเงินที่ได้ประเมินไว้ให้แจ้งผู้มีหน้าที่เสียภาษีทราบโดยเร็ว เพื่อมาขอรับเงินคืนโดยยื่นคำร้องขอคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ผู้ใดเสียภาษีบำรุงท้องที่โดยที่ไม่มีหน้าที่ต้องเสียหรือเสียเกินกว่าที่ควรต้องเสีย ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืนโดยยื่นคำร้องขอคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้เสียภาษี

เงินเพิ่ม



การอุทธรณ์

เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ได้ 2 กรณี คือ

กรณีไม่เห็นพ้องด้วยกับราคาปานกลางของที่ดิน และกรณีที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ แล้วเห็นว่าการประเมินนั้นไม่ถูกต้อง การยื่นอุทธรณ์ให้อุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยยื่นต่อเจ้าพนักงานภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้



บทกำหนดโทษ...

1. จงใจแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีบำรุงท้องที่ **ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ**
2. จงใจไม่มาหรือไม่ยอมชี้เขตหรือไม่ยอมแจ้งจำนวนเนื้อที่ดิน **ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ**
3. ชดชว้างเจ้าพนักงานที่เข้าไปทำการสำรวจที่ดินหรือปฏิบัติหน้าที่เพื่อเร่งรัดภาษีบำรุงท้องที่ **ถ้าชว้างต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ**

4. ฝ่าฝืนต่อคำสั่งต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

5. หากมีความผิดและไม่ควรได้รับโทษถึงจำคุกให้จ่ายค่าปรับ ภายใน 30 วัน

หมายเหตุ

การเร่งรัดภาษีค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่จำนวนใดที่เจ้าพนักงานประเมินได้แจ้งหรือประกาศการประเมินแล้วถ้ามิได้ชำระภายในเวลาที่กำหนดให้ถือเป็นภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ ซึ่งผู้ค้างชำระอาจถูกยึดอายัดหรือขายทอดตลาดทรัพย์สิน เพื่อนำเงินมาชำระภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ

แผนผังขั้นตอน...

การยื่นแบบชำระภาษีบำรุงท้องที่

1 การยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.5) ผู้มีหน้าที่ที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ต้องมาขอกรอกแบบแสดงรายการเสียภาษีต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขต ที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยจะต้องยื่นแบบเพื่อขอประเมินภาษีภายในเดือนมกราคม ของปีแรกที่มีการตราดาปานกลางที่ดิน

2 การตรวจสอบและคำนวณภาษีรับแบบยื่น (ภ.บ.ท.5)

เจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานเขตรับแบบยื่น ภ.บ.ท.5 จากประชาชน โดยทำการตรวจสอบหลักฐานทั้งหมดเพื่อทำการคำนวณค่าภาษี

3 การแจ้งการประเมิน เมื่อเจ้าหน้าที่ทำการประเมินค่าภาษีเสร็จเรียบร้อยแล้วจะออกหนังสือแจ้งการประเมินภาษีดังกล่าวให้ประชาชนทราบ ภ.บ.ท.9 และ ภ.บ.ท.10

4 การชำระเงินค่าภาษี

สามารถทำได้หลายวิธี ดังนี้

4.1 การชำระเงินค่าภาษี

ทั้งหมดภายในระยะเวลาที่กำหนด

(ภายในเดือนเมษายนของทุกปี)

เว้นแต่กรณีที่ได้รับการแจ้งการประเมินหลังเดือนมีนาคม ต้องชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันรับหนังสือแจ้งการประเมิน ชำระเงินที่ฝ่ายการคลัง สำนักงานเขต หรือ ชำระที่กองการเงิน ศาลว่าการกรุงเทพมหานคร (เสาชิงช้า) โดยสามารถชำระเงินค่าภาษีทั้งหมดด้วยเงินสด เช็ค หรือ ธนาณัติ โดยวันที่จ่ายเช็ค วันที่โอนเงินทางธนาณัติจะถือเป็นวันชำระเงิน โดยไม่มีการคิดค่าเพิ่ม

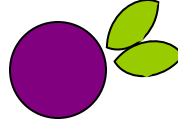
4.2 การชำระเงินค่าภาษีผ่านธนาคารกรุงไทย



ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ความรู้ทั่วไปและความหมายของภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน คือ ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนที่ให้เช่า ที่ใช้ประกอบกิจการค้า และให้ผู้อื่นอยู่อาศัย

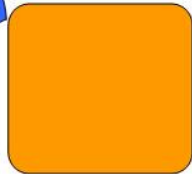


ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

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

ทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) โรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างต่างๆ

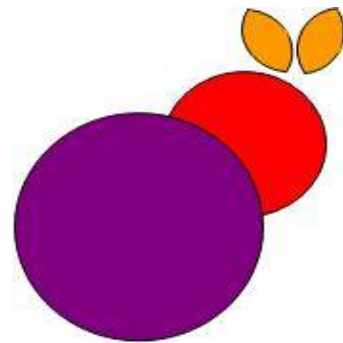


โรงเรือน เช่น บ้าน ตึกแถว ร้านค้า สำนักงาน ธนาคาร
โรงแรม โรงภาพยนตร์ โรงเรียน โรงพยาบาล สนามมวย อพาร์ทเมนต์
คลังสินค้า

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
เป็นผลกำไรส่วนบุคคลและใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและการศึกษา
 - (4) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดี่ยวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์
โบสถ์ วิหาร ศาลาการเปรียญ สุเหร่า กุฏิ
 - (5) โรงเรือน / สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปีและเจ้าของมิได้อยู่เอง หรือให้ผู้อื่นอยู่
นอกจากคนเฝ้าในโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน
 - (6) โรงเรือน / สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เองโดยมิได้
ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้
- 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

♥ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่มีค่าเช่าเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเอง หรือด้วยเหตุอื่นๆ ให้พิจารณากำหนดค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เช่าที่มีลักษณะ ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้งและบริการสาธารณะซึ่งทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกัน

♥ กรณีมีเงินอื่นใดที่ต้องนำมาคำนวณภาษีด้วย เช่น ค่าแป๊ะเจี๊ยะ 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 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 โดยผู้เช่าสร้างบ้านให้ใหม่มีมูลค่าก่อสร้าง 1,500,000 บาท แล้วจะยกกรรมสิทธิ์อาคารที่สร้างใหม่ให้กับนาย ก. และนาย ก. ยังทำสัญญาให้ผู้เช่าต้องทำประกันภัยอาคารโดยยกประโยชน์ให้แก่ตน (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

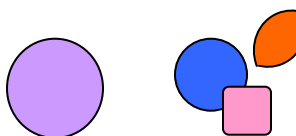
ให้ผู้รับประเมิน (เจ้าของทรัพย์สิน) ยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

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

สถานที่ยื่นภาษี

- ♥ ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขตที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่
- ♥ กองรายได้ สำนักงานการคลัง ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร กรณีที่มีทรัพย์สินตั้งอยู่

หลายพื้นที่เขต



การชำระภาษี

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

- ♥ ฝ่ายการคลัง สำนักงานเขตทุกเขต
- ♥ กองการเงิน สำนักงานการคลัง 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

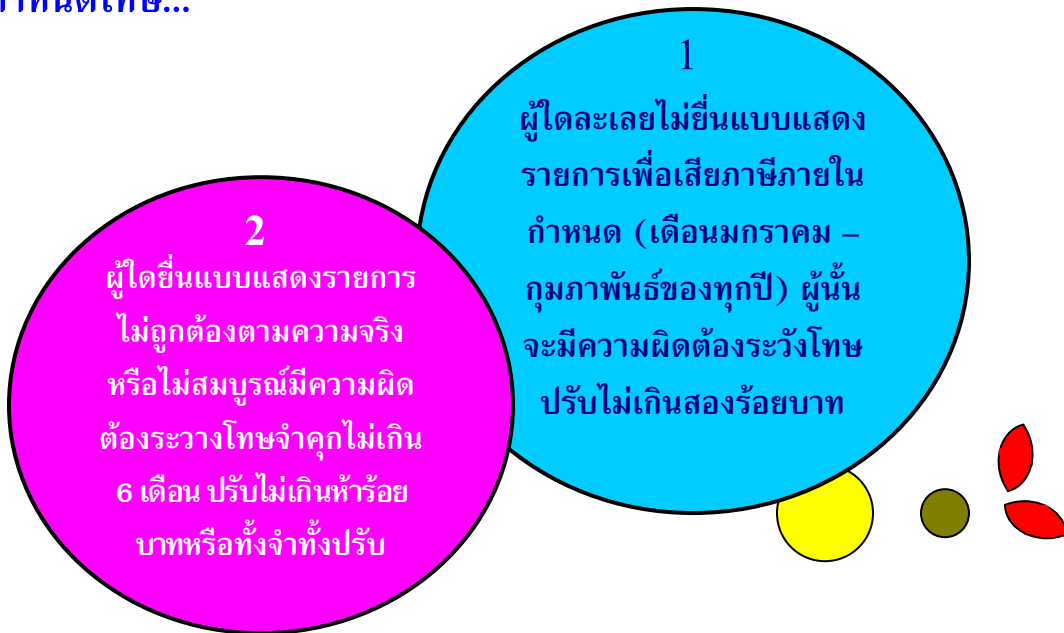
เมื่อผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ได้รับแจ้งการประเมินแล้ว ไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็มีสิทธิยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยกรอกในแบบพิมพ์ (ภ.ร.ด.9) และยื่นแบบดังกล่าว ณ สำนักงานเขต ท้องที่ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน



การขอคืนเงินค่าภาษี

ในกรณีที่ผู้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้มีการลดจำนวนเงินที่ประเมินไว้ให้ยื่นคำขอรับเงินคืนได้ที่สำนักงานเขต โดยแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมสำเนาใบเสร็จรับเงินประกอบด้วยกรณีที่ศาลพิพากษาให้ลดค่าภาษีศาลจะพิพากษาคืนเงินส่วนที่ลดนั้นให้ภายใน 3 เดือน

บทกำหนดโทษ...



หมายเหตุ

- ❤ ค้างชำระเกิน 4 เดือนนับแต่พ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันที่รับแจ้งการประเมิน 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

