

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องไปกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น และในปีที่ผ่านมาได้มีการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น เช่น ให้เช่า ใช้เป็นที่ทำการค้าขาย ที่ไว้สินค้าที่ประกอบอุตสาหกรรม ให้ญาติ บิดา มารดา บุตร หรือผู้อื่นอยู่อาศัย หรือใช้ประกอบกิจการอื่น ๆ เพื่อหารายได้และไม่เข้าช้อยกเว้นตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่

1. พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน
2. ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาล หรือสาธารณะ และทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการของการรถไฟโดยตรง
3. ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะ และโรงเรียนสาธารณะซึ่งกระทำกิจการที่ไม่ใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคล และใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและในการศึกษา
4. ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดียวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์
5. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของไม่ได้อยู่อาศัย หรือให้ผู้อื่นอยู่นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน
6. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างการเคหะแห่งชาติ ที่ผู้เช่าซื้ออยู่อาศัยเอง และมีได้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้
7. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่อาศัยหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา และซึ่งมิได้ใช้เป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1. เจ้าของทรัพย์สิน
2. เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง และเจ้าของที่ดินเป็นคนละเจ้าของ เจ้าของโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี สำหรับทรัพย์สินนั้นทั้งหมด

ระยะเวลาการยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินเพื่อเสียภาษี

เจ้าของทรัพย์สินต้องยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภรด.2) ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ตั้งอยู่ภายในเดือน กุมภาพันธ์ ของทุกปี

หลักฐานที่ใช้ประกอบการเสียภาษี

1. กรณีเป็นการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรายใหม่ เช่น
 - 1) สำเนาทะเบียนบ้าน / บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีหน้าที่เสียภาษี
 - 2) สำเนาโฉนดที่ดิน - สัญญาซื้อขายโรงเรือน
 - 3) สัญญาเช่าโรงเรือน / สัญญาเช่าที่ดิน
 - 4) ทะเบียนพาณิชย์ - ทะเบียนการค้า - ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม
 - 5) ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร
 - 6) หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วน / บริษัท - งบดุล
 - 7) ใบอนุญาตตั้งหรือประกอบกิจการโรงงาน
 - 8) ใบอนุญาตสะสมอาหารหรือใบอนุญาตประกอบกิจการค้า
 - 9) หลักฐานอื่น ๆ ที่แสดงการเริ่มใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน
 - 10) แผนที่ตั้งของที่ดิน และ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่เสียภาษี
 - 11) หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมีผู้อื่นมายื่น ภรด.2 แทน)
 - 12) ในกรณีที่โรงเรือนมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมลงลายมือชื่อในแบบ ภรด.2 ในบานะผู้รับประเมินทุกคน หรือจะมอบอำนาจให้คนใดคนหนึ่งก็ได้ การมอบต้องทำเป็นหนังสือและติดแสตมป์ตามกฎหมาย
2. กรณีเป็นผู้เสียภาษีรายเก่าที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินมาแล้ว **ขั้นตอนในการชำระภาษี**
 - 1) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภรด.2) พร้อมด้วยหลักฐาน ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่
 - 2) พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการตรวจสอบความสมบูรณ์ ของแบบแสดงรายการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน
 - 3) พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินค่ารายปี และค่าภาษีที่จะต้องเสีย
 - 4) พนักงานเก็บภาษีแจ้งการประเมิน (ภรด.8) ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทราบว่าจะต้องเสียภาษีเป็นจำนวนเงินเท่าใด
 - 5) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเมื่อได้รับแจ้งการประเมินแล้วจะต้องนำเงินค่าภาษีไปชำระภายใน 30 วัน นับจากวันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน มิฉะนั้นจะต้องเสียเงินเพิ่ม

เงินเพิ่ม

1. ถ้าชำระไม่เกิน 1 เดือนนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาที่บัญญัติไว้ในมาตรา 38 ให้เพิ่มร้อยละ 2.5 แห่งค่าภาษีที่ค้างชำระ
2. ถ้าเกิน 1 เดือน แต่ไม่เกิน 2 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 5 แห่งค่าภาษีที่ค้างชำระ
3. ถ้าเกิน 2 เดือน แต่ไม่เกิน 3 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 7.5 แห่งค่าภาษีที่ค้างชำระ
4. ถ้าเกิน 3 เดือน แต่ไม่เกิน 4 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 10 แห่งค่าภาษีที่ค้างชำระ

บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดละเลยไม่แสดงข้อความอันเป็นจริง เว้นแต่จะเป็นด้วยเหตุสุดวิสัย ท่านว่าผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษ ปรับไม่เกิน 200 บาท
2. ผู้ใดรู้อยู่แล้ว จงใจละเลยไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่แจ้งรายการเพิ่มเติม ละเอียดยิ่งขึ้นเมื่อเรียกร้อง ไม่นำพยานหลักฐานมาแสดง หรือไม่ตอบคำถามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถาม ท่านว่าผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 500 บาท
3. ผู้ใดรู้อยู่แล้วหรือจงใจยื่นข้อความอันเป็นเท็จ หรือให้ถ้อยคำเท็จ หรือตอบคำถามด้วยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 500 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
4. ผู้ใดเจตนาฉ้อโกง ละเลย โดยอุบาย โดยวิธีการอย่างหนึ่งอย่างใดทั้งสิ้นที่จะหลีกเลียง หรือหลีกเลียงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินของตนตามที่ควร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 500 บาท

%%%%%%%%%