

ภาษาไทยเรื่องและที่ดิน

การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อเนื่องไปกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น และในปีที่ผ่านมาได้มีการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น เช่น ให้เช่า ให้เป็นที่ทำกาค้าขายที่ไว้สินค้า ที่ประกอบอุตสาหกรรม ให้ญาติ มิตร 马拉ดา บุตร หรือผู้อ่อนอยู่อาศัย หรือใช้ประกอบกิจการอื่น ๆ เพื่อหารายได้ และไม่เข้าข้อยกเว้นตามกฎหมาย

หลักการสำลัญ

1. ต้องมีทรัพย์สิน ได้แก่

- โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และ
- ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

2. ไม่เข้าข้อยกเว้น ตามมาตรา 9,10

ข้อสังเกต

- ค่าภาษี : ผู้รับประมูลนำภาษีปีละครั้งตามค่ารายปีของทรัพย์สิน ในอัตรา率อย่าง 12.5 ของค่ารวมปี

- ค่ารายปี : จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ ในกรณีให้เช่า ให้ต้องคำนวณค่ารายปี

- เงินเพิ่ม : เป็นมาตรการทางแพ่ง เพื่อให้มีการชำระภาษีภายในกำหนด ตามมาตรา 43 ซึ่งพนักงานเก็บภาษีสามารถเรียกเก็บผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้เอง

- ค่าปรับ : เป็นโทษทางอาญา ซึ่งมีกำหนดไว้ในมาตรา 46,47 และ 48 โดยพนักงานสอบสวนฝ่ายปกครองเป็นผู้มีหน้าที่เบริกเป็นปรับ และก้องลั่นไปอันดับเงินค่าปรับมาเป็นรายได้ของตนเอง

- พนักงานเจ้าหน้าที่ คือ ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้มีหน้าที่รับแบบฯ ประเมินภาษีและปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

- พนักงานเก็บภาษี คือ ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้มีหน้าที่จัดเก็บ รับชำระ รวมทั้งเร่งรัดให้ชำระภาษีและปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่

1. พระราชวัง อันเป็นล้านของแผ่นดิน

2. ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในการของรัฐบาล หรือราชการ และทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในการของการรถไฟโดยตรง

3. ทรัพย์สินของโรงเรียนทางศาสนา และโรงเรียนสาธารณะซึ่งกระทาทำกิจการที่ไม่ใช่เพื่อเป็นผลกำไรล้านบุคคล และใช้เฉพาะในการอักษะพยาบาลและการศึกษา

4. ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันได้เดพะในศาสนาโดยอย่างเดียวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์

5. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของไม่ได้อยู่เอง หรือให้ผู้อื่นอยู่ นอกจากคนแม่ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน

6. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของภาคแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออยู่อาศัยเอง และมิได้ใช้เป็นที่เก็บผู้ค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้

๗. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา และซึ่งมิได้ใช้เป็นที่ไว้สนับสนุนค้าหรือประกอบการอุดสาหกรรม

การลดค่าภาษีหรือลดภาษี

1. เมื่อประกอบว่าผู้รับประมูลได้เสียหายเพรากรัพย์สินว่างลงหรือชำรุด ต้องซ่อมแซมส่วนสำคัญ
2. ผู้รับประมูลยื่นคำร้อง
3. ลดค่าภาษีลงตามส่วนที่เสียหาย หรือลดค่าภาษีทั้งหมดก็ได้

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1. เจ้าของทรัพย์สิน
2. เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและเจ้าของที่ดินเป็นคนละเจ้าของ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับทรัพย์สินนั้นทั้งหมด

ระยะเวลาการยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินเพื่อเสียภาษี

เจ้าของทรัพย์สินต้องยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (กร. 2) ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี

การคำนวณภาษี การประเมินค่ารายปี และอัตราภาษี

ภาษีโรงเรือนและที่ดินคิดจากค่ารายปีของทรัพย์สิน ในอัตรา้อยละ 12.5 ของค่ารายปี เช่น บ้านให้เช่า มีค่ารายปี 12,000 บาท ค่าภาษีจะเท่ากับ $12,000 \times 12.5 / 100$ เป็นเงิน 1,500 บาท ค่ารายปีของทรัพย์สิน หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ เช่น บ้านให้เช่าเดือนละ 1,000 บาท ค่ารายปี ของบ้านหลังนี้ก็คือ 12,000 บาท (หมายถึง ค่าเช่าทั้งปีของบ้านหลังนี้ $1,000 \times 12 = 12,000$ บาท)

การประเมินค่ารายปีมีหลักเกณฑ์การประเมินตามสำคัญ ดังนี้

1. กรณีที่ทรัพย์สินนั้นมีการให้เช่าและค่าเช่าสมควร ให้นำค่าเช่ามาคิดเป็นรายปี
2. กรณีทรัพย์สินให้เช่าและค่าเช่าไม่สมควรหรือหากค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินประกอบกิจการเอง ให้ประเมินค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินในปีที่ผ่านมา หรือเทียบเคียงกับค่ารายปี ของทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่มีลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ กำลัง ที่ดีด้วย กระบวนการสารานะ ที่กรัพย์สินนี้ได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกันในเบื้องต้นการประกอบกิจการของส่วนท้องถิ่นนั้น ซึ่งในเรื่องนี้กระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำราคากำไรค่าเช่ามาตรฐานกลางเฉลี่ยต่อตารางเมตร ซึ่งอ่อนตัวลงในการประเมินค่ารายปี
3. กรณีไม่สามารถเทียบเคียงตามข้อ 2 ได้จากประเมินค่ารายปีของทรัพย์สินโดยใช้มูลค่าทรัพย์สิน มาประกอบการประเมินได้

ค่าภาษี

- * 1. ผู้รับประมูลซึ่งรับภาษีบังคับรับตามค่ารายปี
2. อัตรา้อยละ 12.5 ของค่ารายปี

$$\text{ค่าภาษี} = \text{ค่ารายปี} \times 12.5 \%$$

ค่ารายปี

ค่ารายปี คือ จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ กรณีให้เช่าให้ถือค่าเช่าคือค่ารายปี กรณีมีเหตุ

- ค่าเช่ามิใช่จำนวนเงินอันสมควร

- หาค่าเช่าไม่ได้ เนื่องจากค่าเนินกิจการของหรือจ่ายเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีตามหลักเกณฑ์ที่ ร漫.มท. กำหนด

ลดค่ารายปี

- มาตรา 11 โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างฯ ถูกเรียกอนทำลายโดยประการอื่น ให้ลดยอดค่ารายปีตามส่วนที่ถูกทำลายตลอดเวลาที่ยังมิได้ทำขึ้น และยังใช้ไม่ได้

- มาตรา 12 โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ทำขึ้นระหว่างปีก่อนเข้ามาซึ่งมีขึ้นและสำเร็จควรอยู่ได้แล้ว เป็นเกณฑ์คำนวนค่ารายปี

- มาตรา 13

1. เจ้าของโรงเรือนติดตั้งส่วนควบคุมที่สำคัญขึ้นในโรงเรือนนั้น
2. มีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไก เครื่องกระทำหรือเครื่องกำเนิดสินค้า
3. เพื่อใช้ค่าเนินกิจการอุดหนากรรม
4. ลดค่ารายปีลงเหลือ 1 ใน 3

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

ประเมินเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เช่า ที่มีลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด ทำเล ที่ดี และ บริการสาธารณูปโภคที่ดี ให้รับประทานค่าเช่าคืน

สรุป : หลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปี

1. ทรัพย์สินให้เช่า ค่าเช่าสมควรถือค่าเช่าคือค่ารายปี
2. ทรัพย์สินให้เช่า ค่าเช่าไม่สมควร หรือหาค่าเช่าไม่ได้ประเมินโดยเทียบเคียง
 - ค่ารายปีที่ล่วงมาแล้ว
 - ค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เช่า
3. กรณีเทียบเคียงตาม 2. ไม่ได้อ่าใจซึ่งลักษณะของทรัพย์สินมาประกอบการประเมินค่ารายปีได้
4. ค่าน้ำมันเชื้อเพลิงของประชาชน

ระยะเวลาการยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินเพื่อเสียภาษี

เจ้าของทรัพย์สินต้องยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (กรด. 2) ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นดังอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี

หลักฐานที่ใช้ประกอบการเสียภาษี

เพื่อความสะดวกในการเสียภาษี ควรแนะนำผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำหลักฐานประกอบการยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษี (กรด. 2) เท่าที่จำเป็นเพียงเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีเท่านั้น

1. กรณีเป็นการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรายใหม่ เช่น

- 1) สำเนาทะเบียนบ้าน/บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีหน้าที่เสียภาษี
- 2) สำเนาโฉนดที่ดิน - สัญญาซื้อขายโรงเรือน
- 3) สัญญาเช่าโรงเรือนสัญญาเช่าที่ดิน
- 4) ทะเบียนพาณิชย์- ทะเบียนการค้า - ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม
- 5) ในอนุญาตปลูกสร้างอาคาร
- 6) หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วนบริษัท- งบดุล
- 7) ในอนุญาตดั้งหรือประกอบกิจการโรงงาน
- 8) ในอนุญาตสะสมอาหารหรือในอนุญาตประกอบกิจการค้า
- 9) หลักฐานอื่น ๆ ที่แสดงการเริ่มใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน
- 10) แผนที่ดังของที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่เสียภาษี
- 11) หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมีผู้อื่นมาเยี่ยมแบบ กارد. 2 แทน)
- 12) ในกรณีที่โรงเรือนมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมลงลายมือชื่อ ในแบบ กارد.2 ในฐานะผู้รับประเมินทุกคน หรือจะมอบอำนาจให้คนใดคนหนึ่งก็ได้ การมอบต้องทำเป็นหนังสือและปิดแสตนด์ตามกฎหมาย

2. กรณีเป็นผู้เสียภาษีรายเดือนที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินมาแล้วขึ้นตอนในการชำระภาษี

- 1) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (กارد.2) พร้อมด้วยหลักฐาน ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ทรัพย์สินนั้นดังอยู่
 - 2) พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบแสดงรายการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน
 - 3) พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินค่ารายปีและค่าภาษีที่จะต้องเสีย
 - 4) พนักงานเก็บภาษีแจ้งการประเมิน (กارد.8) ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทราบว่าจะต้องเสียภาษีเป็นจำนวนเงินเท่าใด
 - 5) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเมื่อได้รับแจ้งการประเมินแล้วจะต้องนำเงินค่าภาษีไปชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันเดือนจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน มิฉะนั้นจะต้องเสียเงินเพิ่ม

เงินเพิ่ม

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เมื่อได้รับแจ้งการประเมินแล้ว จะต้องนำเงินค่าภาษีไปชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันเดือนจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน มิฉะนั้นจะต้องเสียภาษีเพิ่ม ดังนี้

1. ถ้าชำระไม่เกิน 1 เดือน นับแต่วันพ้นกำหนดให้เพิ่มร้อยละ 2.5 ของค่าภาษีที่ค้าง
2. ถ้าเกิน 1 เดือน แต่ไม่เกิน 2 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 5 ของค่าภาษีที่ค้าง
3. ถ้าเกิน 2 เดือน แต่ไม่เกิน 3 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 7.5 ของค่าภาษีที่ค้าง
4. ถ้าเกิน 3 เดือน แต่ไม่เกิน 4 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษีที่ค้าง

บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดละเลยไม่แสดงข้อความในแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินตามความเป็นจริง ตามความรู้เท่านั้น ของตนให้ครบถ้วน และรับรองความถูกต้องของข้อความดังกล่าวพร้อมทั้งลงวันที่ เดือน ปี และลงลายมือชื่อ ของตนกำกับไว้ เว้นแต่จะเป็นด้วยเหตุสุดวิสัย ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

2. ผู้คละเคลียไม่ปฏิบัติความหมายเรียกของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่แจ้งรายการเพิ่มเติมรายละเอียดยิ่งขึ้น เมื่อเรียกร้อง ไม่นำพยานหลักฐานมาแสดงหรือไม่ตอบค่าถ่านเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถาม หรือไม่ตอบ ค่าถ่านเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถามผู้รับประเป็นในเรื่องในแจ้งรายการ ต้องระหว่างไทยปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

3. ผู้คีย์ข้อมูลความเท็จ หรือให้ตัวอย่างค่าเท็จ หรือตอบค่าถ่านด้วยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐาน เท็จมาแสดง เพื่อหลอกเลี้ยงหรือจัดหาทางให้ผู้อื่นหลอกเลี้ยงการคำนวนค่ารายปีแห่งทรัพย์สินของคนคุณที่ควร ก็ติ หรือโดยความเท็จ โดยเจตนาระเบย โดยฉ้อโกงโดยอุบやง โดยวิธีการอย่างหนึ่งอย่างใดก็สั่นที่จะหลอกเลี้ยง หรือพยายามหลอกเลี้ยงการคำนวนค่ารายปีแห่งทรัพย์สินของคนคุณที่ควร ก็ติ ต้องระหว่างไทยจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 500 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

การอุทธรณ์การประมีนภาษี

เมื่อผู้เสียภาษีได้รับแจ้งการประมีนแล้ว ไม่พอใจในการประมีนของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเห็นว่า ค่าภาษีสูงเกินไป หรือประมีนไม่ถูกต้อง ก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ได้โดยยื่นอุทธรณ์ตามแบบที่กำหนด (กรด. 9) ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประมีน และเมื่อได้รับแจ้งผลการซื้อขายแล้วยังไม่เป็นที่พอใจก็มีสิทธิ นำเรื่องร้องค่าศาลได้ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งความให้ทราบค่าซื้อขาย