

คู่มือ

การให้บริการประชาชน

การชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน



เทศบาลตำบลหอค้า

อำเภอเมืองบึงกาฬ จังหวัดบึงกาฬ

## ทำความเข้าใจ เกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน

### ความหมายของภาษีโรงเรือนและที่ดิน คืออะไร

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น โรงเรือน หมายความว่า บ้าน ตึกแถว อาคาร ร้านค้า สำนักงาน บริษัท ธนาคาร โรงแรม โรงภาพยนตร์ โรงพยาบาล โรงเรียน แพลต อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม หอพัก สนามม้า สนามมวย คลังสินค้า เรือนแพ ฯลฯ สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ หมายถึง สิ่งปลูกสร้างอื่น ที่ก่อสร้างติดที่ดินถาวร เช่น ท่าเรือ สะพาน อ่างเก็บน้ำ คานเรือ ถังเก็บ น้ำขนาดใหญ่ ที่ก่อสร้างติดที่ดินถาวร ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หมายถึง ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น และ บริเวณต่อเนื่องซึ่งใช้ด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ที่ดิน หมายความว่า รวมถึง ทางน้ำ บ่อน้ำ สระน้ำ คูvey

ดังนั้นลักษณะของที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินก็คือ ทรัพย์สินต่าง ๆ ได้หาผลประโยชน์ตอบแทน นอกเหนือจากการอยู่อาศัยของตนเองโดยปกติหรือให้ผู้อื่น นำไปใช้ประโยชน์ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

### ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ อาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ กับ ที่ดินต่อเนื่องซึ่งใช้ปลูกสร้างอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ รวมถึงบริเวณที่ ต่อเนื่องกันซึ่งตามปกติใช้ประโยชน์ไปด้วยกันกับอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง นั้น ๆ ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกหาผลประโยชน์ตอบแทน นอกเหนือจากการอยู่อาศัยของตนเองโดยปกติหรือให้ผู้อื่นนำ ไปใช้ประโยชน์ไม่ว่า จะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

ทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

(1) โรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ

(2) ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ซึ่งหมายความว่า เป็นที่ดินซึ่งใช้เป็นที่ปลูกสร้างโรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ และที่ดินอัน เป็นบริเวณต่อเนื่องกันซึ่งตามปกติ ใช้ประโยชน์ไปด้วยกันกับโรงเรือน อาคาร สิ่ง ปลูกสร้างนั้น ๆ

## ทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี ได้แก่

- (1) พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน
- (2) ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาล หรือสาธารณะและ ทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการรถไฟโดยตรง
- (3) ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะและ โรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคลและใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและใน การศึกษา
- (4) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดียวหรือเป็นที่ อยู่ของสงฆ์
- (5) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปีและเจ้าของมิได้อยู่ เองหรือให้ผู้อื่นอยู่นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ๆ หรือใน ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน
- (6) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าอยู่อาศัยเอง โดยมีได้ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการอื่น เพื่อหารายได้ประกาศกระทรวงมหาดไทย ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2535 ยกเว้นพื้นที่อ่างเก็บน้ำ เขื่อนต่าง ๆ ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิต ซึ่งเป็นที่ต่อเนื่อง

## การขอลดหย่อนภาษี

การขอลดหย่อนภาษี การขอยกเว้น การงดเว้น การขอปลดภาษี การขอลด ค่าภาษี จะทำได้ดังกรณีต่อไปนี้

- ถ้าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ถูกรื้อถอนหรือทำลาย ให้ลดหยอด ค่ารายปีของทรัพย์สินนั้นตามส่วนที่ถูกทำลายตลอดเวลาที่ยังไม่ได้ทำขึ้น แต่ใน เวลานั้นโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นต้องเป็นที่ซึ่งยังใช้ไม่ได้
- โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งทำขึ้นในระหว่างปีนั้น ให้ถือเอา เวลาซึ่งโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้น ได้มีขึ้นและสำเร็จจนควรเข้าอยู่ได้ แล้วเท่านั้นมาเป็นเกณฑ์คำนวณค่ารายปี

- ถ้าเจ้าของโรงเรือนใดติดตั้งส่วนควบที่สำคัญที่มีลักษณะเป็นเครื่องจักรกล เครื่องกระทำหรือ เครื่องกำเนิดสินค้าเพื่อใช้ดำเนินการอุตสาหกรรมบางอย่าง เช่น โรงสี โรงเลื่อย ฯลฯ ขึ้นในโรงเรือนนั้น ๆ ในการประเมินให้ลดค่ารายปีลงเหลือ หนึ่งในสามของค่ารายปีของทรัพย์สินนั้น รวมทั้งส่วนควบดังกล่าวแล้วด้วย

- เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นได้รับความเสียหายเพราะ โรงเรือนว่างลงหรือชำรุดจึงจำเป็นต้องซ่อมแซมส่วนสำคัญ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นมีสิทธิขอลดภาษีได้ ทั้งนี้เป็นไปตามดุลพินิจ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะลดค่าภาษีตามส่วนที่เสียหายหรือปลดภาษีทั้งหมดก็ได้

- ถ้าเจ้าของโรงเรือนมีเหตุเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินในปีที่ผ่านมา่อมได้รับการ ยกเว้น งดเว้น ปลด ภาษี หรือลดค่าภาษี แล้วแต่กรณี

### **ผู้มีหน้าที่เสียภาษี**

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ “ผู้รับประเมิน” ซึ่งหมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเว้นแต่ถ้าที่ดินและอาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เป็นคนละเจ้าของกันให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

กำหนดระยะเวลาให้ยื่นแบบแสดงรายการ ให้ผู้รับประเมินยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือน และที่ดิน (ภ.ร.ด.2) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของ ทุกปี

### **ฐานภาษี**

ฐานภาษีคือ ค่ารายปีของทรัพย์สินซึ่งหมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้น สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ

ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่าและค่าเช่านั้นเป็นจำนวนเงินอันสมควรที่จะให้ เช่าได้ให้ถือค่าเช่านั้นเป็นค่ารายปี

แต่ถ้ามีกรณีที่เหมาะสมจะให้พิจารณาได้ว่าค่าเช่านั้นมีจำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้หรือกรณีที่ไม่ให้เช่าเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเองหรือ ด้วยเหตุอื่น ๆ ให้พิจารณากำหนดค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สิน ที่ให้เช่าที่มีลักษณะ ขนาดพื้นที่ทำเลที่ตั้งและบริการสาธารณะซึ่งทรัพย์สินนั้น ได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกัน

## อัตรากาญี

อัตรากาญีให้เสีใในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของค่ารายปี

## ขั้นตอนการยื่นเสียาญี

### 1. การยื่นแบบพิมพ์

ให้ผู้รับประเมินขอรับแบบ ภ.ร.ด.2 ได้ที่เทศบาลตำบลหอคำ โดยกรอกรายการในแบบ ภ.ร.ด.2 ตามความเป็นจริงให้ครบถ้วน รับรอง ความถูกต้องของข้อความดังกล่าว พร้อมทั้งลงลายมือชื่อ วันที่ เดือน ปี กำกับไว้ แล้วส่งคืน ไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่

### เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการยื่นแบบ

กรณีโรงเรีอนรายใหม่ : ให้เจ้าของกรรมสิทธิ์โรงเรีอนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยัง ไม่เคยยื่นแบบเสียาญีโรงเรีอนและที่ดินมาก่อน ยื่นแบบเสียาญีภายในเดือน กุมภาพันธ์ของปีถัดจากปีที่ได้มีการใช้ประโยชน์ในโรงเรีอนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยยื่นแบบ ภ.ร.ด.2 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมสำเนาหลักฐานประกอบการ พิจารณา ได้แก่

รายการเอกสาร	จำนวนเอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร สำเนา	หน่วยนับเอกสาร
บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรอื่นที่ออกให้ โดยหน่วยงานของรัฐ	1	1	ชุด
ทะเบียนบ้านพร้อมสำเนา	1	1	ชุด
หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์โรงเรีอนและที่ดิน พร้อมสำเนาเช่น โฉนดที่ดินใบอนุญาตปลูกสร้าง หนังสือสัญญาซื้อขายหรือให้โรงเรีอนฯ	1	1	ชุด
หลักฐานการประกอบกิจการพร้อมสำเนา เช่น ใบทะเบียนการค้าทะเบียนพาณิชย์ทะเบียน	1	1	ชุด

รายการเอกสาร	จำนวน เอกสาร ฉบับจริง	จำนวน เอกสาร สำเนา	หน่วย นับ เอกสาร
ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือใบอนุญาตประกอบกิจการ ค้าของ ฝ่ายสิ่งแวดล้อมสัญญาเช่าอาคาร	1	1	ชุด
หนังสือรับรองนิติบุคคลและงบแสดงฐานะ การเงิน (กรณีนิติบุคคล) พร้อมสำเนา	1	1	ชุด
หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมอบอำนาจให้ ดำเนินการ แทน)	1	1	ฉบับ

หมายเหตุ ให้ผู้รับประเมิน หรือเจ้าของโรงเรียนถ่ายสำเนาหลักฐาน เอกสาร ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ข้างต้น พร้อมลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องกำกับทุกฉบับ

กรณี โรงเรียนรายเก่า : ให้เจ้าของกรรมสิทธิ์โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างยื่น แบบ ภ.ร.ด.2 ภายใน เดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี พร้อมใบเสร็จรับเงิน การเสียภาษี ครั้งสุดท้าย (ถ้ามี) กรณีเจ้าของเป็นนิติบุคคลให้ แนบหนังสือรับรองการจดทะเบียน หุ้นส่วนบริษัทพร้อมการยื่นแบบ ภ.ร.ด.2

#### การชำระภาษี

ผู้รับประเมิน ได้รับใบแจ้งรายการประเมิน (ภ.ร.ด.8) ให้ชำระเงินภายใน 30 วัน นับแต่วันถัดจาก วันที่ได้รับใบแจ้งการประเมิน โดยชำระภาษีได้ที่ กองคลัง เทศบาลตำบลหอดคำ

#### การขอผ่อนชำระภาษี

ผู้มีสิทธิขอผ่อนชำระภาษีได้ 3 งวด โดยไม่เสียเงินเพิ่มมีเงื่อนไขดังนี้

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี จะขอผ่อนชำระค่าภาษีได้ โดยวงเงินค่าภาษีที่จะขอ ผ่อนชำระนั้น จะต้อง มีจำนวนเงินค่าภาษีตั้งแต่เก้าพันบาทขึ้นไป

2. ได้ยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน เดือนกุมภาพันธ์ของปีนั้น

3. ได้แจ้งความจำนงขอผ่อนชำระค่าภาษีเป็นหนังสือต่อพนักงานเก็บภาษี ภายใน 30 วันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

### **การเสียเงินเพิ่ม**

เงินค่าภาษีค้างชำระให้เพิ่มจำนวนดังอัตราต่อไปนี้

1. ถ้าชำระไม่เกินหนึ่งเดือนนับแต่วันพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน ให้เพิ่มร้อยละ 2.5 ของค่าภาษีที่ค้าง

2. ถ้าเกินหนึ่งเดือนแต่ไม่เกินสองเดือนให้เพิ่มร้อยละ 5 ของค่าภาษีที่ค้าง

3. ถ้าเกินสองเดือนแต่ไม่เกินสามเดือนให้เพิ่มร้อยละ 7.5 ของค่าภาษีที่ค้าง

4. ถ้าเกินสามเดือนแต่ไม่เกินสี่เดือนให้เพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษีที่ค้าง ถ้ามิได้มีการชำระค่าภาษีและเงินเพิ่มภายในสี่เดือนกรุงเทพมหานครมีอำนาจออก คำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด อาศัย หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซึ่งค้างชำระค่า ภาษีได้

ถ้าค่าภาษีค้างอยู่และมีได้ชำระขณะเมื่อทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็น ของเจ้าของใหม่โดยเหตุใด ๆ ก็ตาม เจ้าของเก่าและเจ้าของใหม่เป็นลูกหนี้ค่าภาษี นั้นร่วมกัน

### **การอุทธรณ์ภาษี**

เมื่อผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ได้รับแจ้งการ ประเมินแล้วไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเห็นว่าค่าภาษีสูง เกินไป หรือประเมินไม่ถูกต้องก็มีสิทธิยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ต่อ เทศบาลตำบลหอคำ โดยกรอกในแบบพิมพ์ (ภ.ร.ด.9) และยื่น แบบดังกล่าว ณ เทศบาลตำบลหอคำ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ ได้รับ แจ้งการประเมิน หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้ว ผู้รับประเมินหมดสิทธิที่จะขอให้ พิจารณาการประเมินใหม่ และไม่มีสิทธินำคดีสู่ศาล เว้นแต่ในปัญหาข้อกฎหมายซึ่ง อ้างว่าเป็นเหตุหมดสิทธินั้น

เมื่อนายกเทศมนตรีตำบลหอคำได้พิจารณาเป็นประการใดจะแจ้ง คำชี้ขาดไปยังผู้ยื่นคำร้องเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้รับประเมินยังไม่เห็นด้วย หรือไม่พอใจในคำชี้ขาดดังกล่าว ย่อมมีสิทธินำคดีสู่ศาลเพื่อแสดงให้ศาลเห็นว่า การ ประเมินไม่ถูกต้อง และขอให้ศาลเพิกถอนการประเมินนั้นเสีย แต่ต้องทำภายใน 30

วัน นับตั้งแต่วันรับแจ้งคำชี้ขาด และการยื่นฟ้องต้องเป็นที่พอใจศาลว่าผู้รับประเมิน ได้ชำระค่าภาษีทั้งสิ้น ซึ่งถึงกำหนดชำระหรือจะถึงกำหนดชำระระหว่างคดียังอยู่ในศาล

### **การขอคืนเงินค่าภาษี**

ในกรณีที่มิคว่ำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้มีการลดจำนวนเงินที่ประเมินไว้ให้ยื่นคำ ขอรับเงินคืนได้ที่ เทศบาลตำบลหอค้าโดยแนบเอกสารที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนาใบเสร็จรับเงินประกอบด้วยกรณีที่ศาล พิพากษาให้ลดค่าภาษีศาลจะ พิพากษาคืนเงินส่วนที่ลดนั้นให้ภายใน 3 เดือน

### **บทกำหนดโทษ**

- ผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือผู้ครอบทรัพย์สินกรอกรายการในแบบพิมพ์ตาม ความเป็นจริงตามความรู้ เห็นของตนให้ครบถ้วน และรับรองความถูกต้องของ ข้อความดังกล่าว พร้อมทั้งลงวันที่ เดือน ปี และลงลายมือชื่อของตนกำกับไว้แล้ว ส่งคืนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ การส่งแบบพิมพ์จะนำส่งด้วยตนเอง มอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทน หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้ หากผู้ใด ละเลยไม่แสดงข้อความข้างต้น เว้นแต่จะเป็นด้วยเหตุสุดวิสัย ผู้นั้นมีความผิดต้อง ระวังโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

- ผู้ใด โดยรู้อยู่แล้วหรือจงใจละเลยไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของพนักงาน เจ้าหน้าที่ไม่แจ้งรายการเพิ่มเติมละเอียดยิ่งขึ้นเมื่อเรียกร้อง ไม่นำพยานหลักฐาน มาแสดง หรือไม่ตอบคำถามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถาม (ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ มิได้รับคำตอบจากผู้รับประเมินภายในสิบวัน หรือได้รับคำตอบอันไม่เพียงพอ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกหมายเรียกผู้รับประเมินมา ณ สถานที่ซึ่งเห็นสมควร และให้นำพยานหลักฐานในเรื่องอสังหาริมทรัพย์นั้นมาแสดง กับให้มีอำนาจซักถาม ผู้รับประเมินในเรื่องใบแจ้งรายการนั้น) ผู้นั้นมีความผิดต้องระวังโทษปรับไม่เกิน ห้าร้อยบาท

### **- ผู้ใด**

ก) โดยรู้อยู่แล้วหรือจงใจยื่นข้อความเท็จ หรือให้ถ้อยคำเท็จ หรือตอบ คำถามด้วยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงหรือจัด หาทางให้ผู้อื่นหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีแห่ง ทรัพย์สินของตนตามที่ควร



ข) โดยความเท็จ โดยเจตนาละเลย โดยฉ้อโกง โดยอุบาย โดยวิธีการอย่าง หนึ่งอย่างใดทั้งสิ้นที่จะ หลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีแห่ง ทรัพย์สินของตนตามที่ควร ผู้ผู้นั้นมีความผิดต้อง ระวังโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าร้อยบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

### **สถานที่ให้บริการ**

เทศบาลตำบลหอคำ อำเภอเมืองบึงกาฬ จังหวัดบึงกาฬ ในวันและเวลาราชการ 08.30 – 16.30 น.