

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับดินที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องไปกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น และในปีที่ผ่านมาได้มีการใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สินนั้น เช่น ให้เช่า ใช้เป็นที่ทำการค้าขาย ที่ไว้สินค้าที่ประกอบอุตสาหกรรม ให้ญาติ บิดา มารดา บุตร หรือผู้อยู่อาศัย หรือ ใช้ประกอบกิจการอื่นๆ เพื่อหารายได้ และไม่เข้าข่ายยกเว้นตามกฎหมาย

หลักการสำคัญ

1. ต้องมีทรัพย์สิน ได้แก่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น
2. ไม่เข้าข่ายยกเว้น ตามมาตรา 9,10

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1. เจ้าของทรัพย์สิน
2. เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและเจ้าของที่ดินเป็นคนละเจ้าของ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับทรัพย์สินนั้นทั้งหมด

ระยะเวลาการยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินเพื่อเสียภาษี

เจ้าของทรัพย์สินต้องยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด.2) ณ สำนักงานเทศบาลตำบลนครชัยศรี งานพัฒนารายได้ กองคลัง ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี

หลักฐานที่ใช้ประกอบการเสียภาษีเพื่อความสะดวกในการเสียภาษี ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำหลักฐานประกอบการยื่นแบบแสดง รายการเพื่อเสียภาษี (ภ.ร.ด.2) เท่าที่จำเป็นเพียงเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีเท่านั้น

1. กรณีการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรายใหม่ หลักฐาน ดังนี้
 - สำเนาทะเบียนบ้าน/บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีหน้าที่เสียภาษี
 - สำเนาโฉนดที่ดิน - สัญญาซื้อขายโรงเรือน
 - สัญญาเช่าโรงเรือน/สัญญาเช่าที่ดิน
 - ทะเบียนพาณิชย์ - ทะเบียนการค้า - ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม
 - ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร
 - หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วน/บริษัท - งบดุล
 - ใบอนุญาตตั้งหรือประกอบกิจการโรงงาน
 - ใบอนุญาตสะสมอาหารหรือใบอนุญาตประกอบกิจการค้า

- หลักฐานอื่นๆ ที่แสดงการเริ่มใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน
- แผนที่ตั้งของที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่เสียหาย
- หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมีผู้อื่นมายื่นแบบ ภ.ร.ด.2 แทน)
- ในกรณีที่โรงเรือนมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคน ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมลงลายมือชื่อในแบบ ภ.ร.ด. 2 ในฐานะผู้รับประเมินทุกคน หรือจะมอบอำนาจให้คนใดคนหนึ่งก็ได้การมอบต้องทำเป็นหนังสือและปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย

2. กรณีเป็นผู้เสียหายรายเก่าที่เคยเสียหายโรงเรือนและที่ดินมาแล้วขั้นตอนในการชำระภาษี

- ผู้มีหน้าที่เสียหายโรงเรือนและที่ดินยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินเสียหายโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด.2) พร้อมด้วยหลักฐาน ณ สำนักงานเทศบาลตำบลนครชัยศรี งานพัฒนารายได้ กองคลัง
- พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบแสดงรายการเสียหายโรงเรือนและที่ดิน
- พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินค่ารายปีและค่าภาษีที่จะต้องเสีย
- พนักงานเก็บภาษีแจ้งการประเมิน (ภ.ร.ด.8) ให้ผู้มีหน้าที่เสียหายทราบว่าต้องเสียภาษีเป็นจำนวนเงินเท่าใด
- ผู้มีหน้าที่เสียหายเมื่อได้รับแจ้งการประเมินแล้วจะต้องนำเงินค่าภาษีไปชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน มิฉะนั้นจะต้องเสียเงินเพิ่ม

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่

1. พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน
2. ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาล หรือสาธารณะและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการของการรถไฟโดยตรง
3. ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะ และโรงเรียนสาธารณะซึ่งกระทำการที่ไม่ใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคล และใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและการศึกษา
4. ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดียวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์
5. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของไม่ได้อยู่อาศัย หรือให้ผู้อื่นอยู่นอกจากเฝ้าในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน
6. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออยู่อาศัยเอง และมีได้ใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้
7. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้อื่นอยู่เฝ้ารักษา และซึ่งมิได้ใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบอุตสาหกรรม

การผ่อนชำระภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียหายโรงเรือนและที่ดินจะขอผ่อนชำระค่าภาษีก็ได้ โดยวงเงินค่าภาษีที่จะขอผ่อนชำระ

นั้นจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ 9,000 บาทมีเงื่อนไข

1. ต้องยื่นแบบภายในกำหนดและผู้เสียภาษีแจ้งความจำนงค์ของผ่อนชำระค่าภาษีเป็นหนังสือ ภายใน 30 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

2. กำหนดเวลาชำระเป็น 3 งวดๆ ละเท่าๆ กัน

งวดที่ 1 ชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

งวดที่ 2 ชำระภายใน 1 เดือนนับแต่วันสุดท้ายที่ต้องชำระงวดที่ 1

งวดที่ 3 ชำระภายใน 1 เดือนนับแต่วันสุดท้ายที่ต้องชำระงวดที่ 2

3. ในกรณีไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่งในกำหนดเวลาใน (2) ให้หมดสิทธิที่จะขอผ่อนชำระค่าภาษีเงินเพิ่ม

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เมื่อได้รับแจ้งการประเมินแล้วจะต้องนำเงินค่าภาษีไปชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน มิฉะนั้นจะต้องเสียภาษีเพิ่ม ดังนี้

1. ถ้าชำระไม่เกิน 1 เดือน นับแต่วันพ้นกำหนดให้เพิ่มร้อยละ 2.5 ของค่าภาษีที่ค้าง

2. ถ้าเกิน 1 เดือน แต่ไม่เกิน 2 เดือนให้เพิ่มร้อยละ 5 ของค่าภาษีที่ค้าง

3. ถ้าเกิน 2 เดือน แต่ไม่เกิน 3 เดือนให้เพิ่มร้อยละ 7.5 ของค่าภาษีที่ค้าง

4. ถ้าเกิน 3 เดือน แต่ไม่เกิน 4 เดือนให้เพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษีที่ค้าง

การยึดอายัดทรัพย์สินของผู้ซึ่งค้างชำระภาษี

ถ้าไม่มีการชำระค่าภาษีและเงินเพิ่มภายใน 4 เดือน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด อายัดหรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซึ่งค้างชำระค่าภาษีเพื่อนำเงินเป็นค่าภาษีเงินเพิ่มค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายโดยไม่ต้องให้ศาลสั่งหรือออกหมายยึด การยึด อายัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินให้ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งโดยอนุโลม

บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดละเลยไม่แสดงข้อความในแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินตามความเป็นจริง ตามความรู้เห็นของตนให้ครบถ้วน และรับรองความถูกต้องของข้อความดังกล่าวพร้อมทั้งลงวันที่ เดือน ปี และลงลายมือชื่อของตนกำกับไว้ เว้นแต่จะเป็นด้วยเหตุสุดวิสัยต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

2. ผู้ใดละเลยไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่แจ้งรายการเพิ่มเติมรายละเอียดยิ่งขึ้นเมื่อเรียกร้องไม่นำพยานหลักฐานมาแสดงหรือไม่ตอบคำถามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถามหรือไม่ตอบคำถามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถามผู้รับประเมินในเรื่องใบแจ้งรายการต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

3. ผู้ใดยื่นข้อความเท็จ หรือให้ถ้อยคำเท็จ หรือตอบคำถามด้วยคำอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงหรือจัดหาทางให้ผู้อื่นหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินของตนตามที่ควรก็ดีหรือความเท็จ โดยเจตนาละเลย โดยฉ้อโกงโดยอูบาย โดยวิธีการอย่างหนึ่งอย่างใดทั้งสิ้นที่จะหลีกเลี่ยงหรือ

พยายามหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินของตนตามที่ควรก็ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 500 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

การอุทธรณ์การประเมินภาษี

เมื่อผู้เสียภาษีได้รับการแจ้งการประเมินแล้ว ไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเห็นว่าค่าภาษีสูงเกินไป หรือประเมินไม่ถูกต้องก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ได้โดยยื่นอุทธรณ์ตามแบบที่กำหนด(ภ.ร.ด.9) ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน และเมื่อได้รับแจ้งผลการชี้ขาดแล้วยังไม่เป็นที่พอใจก็มีสิทธินำเรื่องร้องต่อศาลได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความให้ทราบคำชี้ขาด ในกรณีผู้รับประเมินเป็น รัฐวิสาหกิจไม่พอใจคำชี้ขาด ให้รัฐวิสาหกิจนั้นนำเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำชี้ขาด คณะรัฐมนตรีมีอำนาจให้ลดหย่อนค่ารายปีให้แก่รัฐวิสาหกิจนั้นได้ตามที่เห็นสมควร มติคณะรัฐมนตรีถือเป็นที่สุด