

# ความรู้เรื่องภาษีโรงเรือนและที่ดิน

## ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

**ผู้มีหน้าที่เสียภาษี** คือ ผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง เช่น ตึก อาคาร คอนโดมิเนียม หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ซึ่งใช้หาผลประโยชน์ โดยใช้เป็นสถานประกอบการพาณิชย์ต่าง ๆ ให้เช่า หรือผู้อยู่อาศัย อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินกับองค์การบริหารส่วนตำบล

### ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างให้เช่าบ้านตึกแถว โรงแรม เกสต์เฮ้าส์ คอร์ต หอพัก ฯลฯ
2. ที่ทำการค้าขายและที่เก็บสินค้า เช่น ร้านค้าทั่วไป โรงภาพยนตร์ โกดังเก็บสินค้า
3. ที่ประกอบอุตสาหกรรม เช่น โรงเลื่อย โรงสี ฯลฯ
4. ที่ให้ญาติ พ่อ แม่ หรือผู้อยู่อาศัย

### กำหนดยื่นแบบเสียภาษี

ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี

### การคำนวณการประเมินค่ารายปีและอัตราภาษี

**ตัวอย่าง** ภาษีโรงเรือนและที่ดินคิดจากค่ารายปีของทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี เช่น บ้านให้เช่าในอัตราค่าเช่าเดือนละ 1,000 บาท คิดค่ารายปีได้ 12,000 บาท ( $1,000 \times 12$  เดือน) ค่าภาษีจะเท่ากับ 1,500 บาท

### หลักฐานที่ต้องนำไป

- Ω สำเนาโฉนดที่ดิน หรือ สัญญาซื้อขายโรงเรือน
- Ω บัตรประจำตัวประชาชน หรือ สำเนาทะเบียนบ้าน
- Ω หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมีผู้อยู่อาศัยแบบ ภ.ร.ด.2 แทน)
- Ω ทะเบียนการค้า ทะเบียนพาณิชย์ ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร
- ใบเสร็จรับเงินปีที่ผ่านมาใบอนุญาต Ω สะสมอาหาร ใบอนุญาตประกอบกิจการค้า หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วนบริษัท หรือ งบดุล

## ค่าภาษี

1. ผู้รับประเมินชำระภาษีปีละครั้งตามคำรายปี
2. อัตราร้อยละ 12.5 ของคำรายปี ค่าภาษี = คำรายปี  $\times$  12.5%

## กำหนดการชำระภาษี

เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้รับแจ้งการประเมินฯ (ภ.ร.ด.8) แล้วต้องไปชำระภาษีภายใน 30 วัน นับจากวันถัดจากที่ได้รับแจ้งการประเมินมิฉะนั้นจะต้องเสียภาษีเพิ่ม ดังนี้

1. ถ้าชำระไม่เกิน 1 เดือน นับแต่วันที่พ้นกำหนด ให้เพิ่มร้อยละ 2.5 ของค่าภาษีที่ค้าง
2. ถ้าเกิน 1 เดือน แต่ไม่เกิน 2 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 5 ของค่าภาษีค้าง
3. ถ้าเกิน 2 เดือนแต่ไม่เกิน 3 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 7.5 ของค่าภาษีค้าง
4. ถ้าเกิน 3 เดือนแต่ไม่เกิน 4 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษีค้าง

● การผ่อนชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ต้องมีวงเงินค่าภาษีที่จะขอผ่อนตั้งแต่ 9,000 บาทขึ้นไป ภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน โดยแบ่งออกเป็น 3 งวด ๆ ละเท่า ๆ กัน (งวดละ 30 วัน)

● ถ้าไม่ชำระค่าภาษีและเงินเพิ่มภายใน 4 เดือน นายกเทศมนตรีมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด आयัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษี เพื่อนำเงินมาชำระค่าภาษีเงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายโดยมิต้องขอให้ศาลสั่งหรือออกหมายยึด

## ความรู้เรื่องภาษีป้าย

### ภาษีป้าย

ภาษีที่เก็บจากป้ายแสดงชื่อ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้า หรือประกอบกิจการอื่น เพื่อหารายได้หรือโฆษณาการค้า หรือกิจการอื่นเพื่อหารายได้ไม่ว่าจะแสดงหรือโฆษณาไว้ที่วัตถุใด ๆ ด้วยอักษรภาพหรือเครื่องหมายที่เขียนแกะสลัก จารึกหรือทำให้ปรากฏด้วยวิธีอื่น

**ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย** คือ เจ้าของป้าย หรือผู้ครอบครองป้ายในกรณีไม่มีผู้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย หรือเพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหาตัวเจ้าของป้ายนั้นได้ ให้ถือว่าผู้ครอบครองป้ายนั้นเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย ถ้าไม่อาจหาตัวผู้ครอบครองป้ายนั้นได้ ให้ถือว่าเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร หรือที่ดินที่ป้ายนั้นติดตั้ง หรือแสดงอยู่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายตามลำดับ

### อัตราภาษีป้าย

1. ป้ายที่มีอักษรไทยล้วนคิดภาษี 500 ตร.ซม. ต่อ 3 บาท
2. ป้ายที่มีอักษรไทยปนกับอักษรต่างประเทศหรือปนกับภาพ และหรือเครื่องหมาย คิดภาษี 500 ตร.ซม. ต่อ 40 บาท
3. (ก) ป้ายที่ไม่มีอักษรไทย ไม่ว่าจะมียภาพหรือเครื่องหมายใด ๆ  
(ข) ป้ายที่มีอักษรทั้งหมด หรือบางส่วนอยู่ใต้และหรืออยู่ต่ำกว่าอักษรต่างประเทศ คิดภาษี 500 ตร.ซม. ต่อ 40 บาท

\* ป้ายเมื่อคำนวณพื้นที่จำนวนเงินภาษีไม่ถึงป้ายละ 200 บาท ให้เสียภาษีป้ายละ 200 บาท

1. ให้เจ้าของป้ายหรือผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายแจ้งขนาดและยื่นภาพถ่ายเหนือภาพสเก็ตซ์ของป้าย และแผนผังบริเวณที่ติดตั้งป้ายนั้นมาพร้อมกับคำขออนุญาตติดตั้งป้ายหรือแบบ แสดงรายการภาษีป้ายแล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์ในการสำรวจตรวจสอบ
2. ในการติดตั้งป้ายต้องไม่มีลักษณะที่จะเป็นอันตรายต่อชีวิต และทรัพย์สินของประชาชน และบริเวณที่ไม่อนุญาตให้ติดตั้งป้าย ได้แก่ บริเวณक्रमถนน หรือทางสาธารณะ วงเวียน อนุสาวรีย์ สะพาน สะพานลอย คนเดินข้ามถนนเกาะกลางถนน สวนหย่อม สวนสาธารณะ ถนน ต้นไม้ และเสาไฟฟ้า ซึ่งอยู่ในที่สาธารณะ

## หลักฐานที่ต้องนำไป

1. บัตรประจำตัวประชาชน/ สำเนาทะเบียนบ้าน
2. ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม/ หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วน
3. ใบเสร็จรับเงินปีที่แล้ว

## กำหนดเวลายื่นแบบ

- เจ้าของป้ายยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายและชำระภาษีป้าย ภายในเดือนมีนาคมของทุกปี
- เจ้าของป้ายต้องยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษี ภายใน 15 วันนับตั้งแต่
  1. มีป้ายต้องเสียภาษีป้าย ภายหลังเดือนมีนาคม
  2. มีป้ายใหม่ แทนป้ายเดิมที่เสียภาษีป้ายแล้ว
  3. เปลี่ยนแปลงแก้ไขป้ายเดิมเป็นเหตุให้เสียภาษีป้ายหรือภาษีป้ายเพิ่มขึ้น
- ผู้รับโอนป้าย แจ้งการรับโอนป้ายภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันรับโอนป้าย
- ให้เจ้าของป้ายชำระภาษีป้ายภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน
- ป้ายที่เริ่มติดตั้งหรือแสดงในปีแรกให้เสียภาษีป้าย ตั้งแต่วันที่ติดตั้งป้ายหรือแสดงจนถึงวันสิ้นปี ถ้าภาษีป้ายเกิน 3,000 บาท ขึ้นไปผ่อนชำระเป็น 3 งวด ๆ ละเท่า ๆ กันก็ได้

## บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดจงใจไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 5,000 บาท ถึง 50,000 บาท
2. ผู้ใดโดยรู้หรือจงใจแจ้งข้อความเท็จ ให้ถ้อยคำเท็จ หรือพยายามหลีกเลี่ยงภาษีป้ายต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับตั้งแต่ 5,000 บาท ถึง 50,000 หรือทั้งจำ ทั้งปรับ
3. ผู้ใดไม่แจ้งรับโอนป้าย หรือไม่แสดงรายการเสียภาษีป้ายไว้ ณ ที่เปิดเผยสถานที่ประกอบกิจการ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 1,000 บาท ถึง 10,000 บาท

## ความรู้เรื่องภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีที่เก็บจากเจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะส่วนบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

**ที่ดินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่** ได้แก่ ที่ดินที่เป็นของบุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หรือนิติบุคคล ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ให้แก่พื้นที่ดิน หรือพื้นที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย โดยไม่เป็นที่ดินที่เจ้าของที่ดินรับการยกเว้นภาษีหรืออยู่ในเกณฑ์ลดหย่อน

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในวันที่ 1 มกราคม ของปีใด มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น

การยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่ ให้เจ้าของที่ดินที่มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน (ภ.บ.ท.5)

**\*\* ณ สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล (กองคลัง) ภายในเดือนมกราคมของปีแรก ที่มี การตีราคาปานกลางของที่ดิน แบบแสดงรายการที่ยื่นไว้แล้วใช้ได้ทุกปี ในรอบระยะเวลา 4 ปี**

### หลักฐานที่ต้องนำไป

1. สำเนาโฉนดที่ดิน น.ส.3 หรือ น.ส.3ก
2. บัตรประจำตัวประชาชน
3. ใบเสร็จรับเงินปีที่แล้ว (ถ้ามี)
4. หนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ให้ผู้อื่นมาทำการแทน

### การคำนวณภาษี

คำนวณจากราคาปานกลางของที่ดินที่คณะกรรมการตีราคาปานกลางที่ดินกำหนดขึ้นเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีคูณกับเนื้อที่อัตราภาษี - เนื้อที่ดิน (ไร่) = เนื้อที่ถือครอง - เนื้อที่เกณฑ์ลดหย่อน - ค่าภาษีต่อไร่ = ตามบัญชีอัตราภาษีฯ ท้าย พ.ร.บ.ฯ

**\*\* การชำระภาษีบำรุงท้องที่ ผู้มีหน้าที่นำเงินมาชำระภาษีในเอนเมษายนของทุกปี**

## เงินเพิ่ม/บทกำหนดโทษ

- ผู้ใดจงใจไม่มายื่นแบบแสดงรายการที่ดิน (ภ.บ.ท.5) หรือไม่ยอมชี้แจงหรือไม่ยอมแจ้งจำนวนที่ดิน ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกิน 1,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- ผู้ใดโดยรู้แล้วจงใจแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 2,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- ผู้ใดไม่ชำระภาษีบำรุงท้องที่ภายในเวลาที่กำหนดให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 24 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน