

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดิน ซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ภาษีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะต้อง ชำระภาษี คือ ที่ให้เช่า ประกอบการค้า หรือให้ผู้อื่นอาศัย สำนักงานบริษัทธนาคาร โรงแรม โรงภาพยนตร์ โรงพยาบาล แฟลต หรือ อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม หอพัก สนามมวย สนามม้า คลังสินค้า ฯลฯ สิ่งปลูกสร้าง หมายถึง สะพาน อ่างเก็บน้ำ ถังเก็บน้ำมัน คานเรือ สนามเทนนิส ซึ่งมีลักษณะการก่อสร้างติดที่ดิน เป็นการถาวร ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ตามมาตรา 6 พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง

1. ที่ดิน ซึ่งปลูก โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น
2. บริเวณต่อเนื่องกัน ซึ่งตามปกติใช้ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นตาม มาตรา 9 แห่ง พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน
3. พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน
4. ทรัพย์สินของรัฐบาล ซึ่งใช้กิจการของรัฐบาล หรือสาธารณะ
5. ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะ และ โรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำกิจการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคล และใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและการศึกษา
6. ทรัพย์สิน ซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดียว หรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์
7. โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของมิได้อยู่เอง หรือ ให้ผู้อื่นอยู่เฝ้า นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน
8. โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เอง หรือใช้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา และซึ่งมิได้เป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมให้ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามมาตรา 10

ผู้มีหน้าที่ชำระภาษี

มาตรา 40 พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดินกำหนดไว้ 2 กรณี

1. หากเจ้าของทรัพย์สินอันได้แก่ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นเจ้าของเดียวกัน เจ้าของทรัพย์สินนั้นจะต้องเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี
2. แต่ถ้าที่ดิน และ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นคนละเจ้าของ กฎหมายกำหนดให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ต้องเป็นผู้เสียภาษี

ขั้นตอนการชำระภาษี

1. เจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่ยื่นแบบพิมพ์ เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สิน (แบบ ภ.ร.ด 2) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ ซึ่งทรัพย์สินนั้น ตั้งอยู่ในเดือนมกราคม – กุมภาพันธ์ ของทุกปี

2. พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบพิจารณาแบบ และถ้าเห็นจำเป็นมีอำนาจให้ผู้รับประเมินแสดงรายการเพิ่มเติมอย่างละเอียดยิ่งขึ้น หรือเรียกให้ทำพยานหลักฐาน มาสนับสนุนข้อความในแบบยื่น เพื่อให้ประโยชน์ในการ รับประเมินพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจทรัพย์สินได้ด้วยตนเองต่อหน้าผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือ ผู้ครอบครอง ระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก โดยต้องแจ้ง เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่ต่ำกว่า 48 ชั่วโมงผู้รับประเมินผู้เช่าหรือผู้ครอบครองต้องอำนวยความสะดวก

3. เมื่อได้ไต่สวนตรวจสอบแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดประเภททรัพย์สิน ค่ารายปีของทรัพย์สินค่าภาษีที่จะต้องเสียการคำนวณค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินคิดอัตรา ร้อยละ 12.5% ของค่าเช่าต่อปี

4. ผู้รับประเมิน ได้รับแจ้งรายการประเมิน (แบบ ภ.ร.ด 8) แล้วจะต้องไปชำระค่าภาษีต่อพนักงานเก็บภาษี ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่ได้รับใบแจ้งการประเมิน

5. ถ้าผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่ชำระภายในกำหนดดังกล่าว คือ เป็นค่าภาษีค้างชำระ ซึ่งจะต้องเสียเงินเพิ่ม ดังนี้

- ถ้าชำระไม่เกินหนึ่งเดือนนับตั้งแต่วันพ้นกำหนดให้เพิ่มร้อยละ 2.5 ของค่าภาษีค้าง
- ถ้าชำระเกินหนึ่งเดือนแต่ไม่เกินสองเดือนให้เพิ่มร้อยละ 7.5 ของค่าภาษีค้าง
- ถ้าเกินสองเดือนแต่ไม่เกินสามเดือนให้เพิ่มร้อยละ 7.5 ของค่าภาษีค้าง
- ถ้าเกินสามเดือนแต่ไม่เกินสี่เดือนให้เพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษีค้าง

เมื่อผู้รับประเมินได้รับทราบการแจ้งรายการประเมิน (ภ.ร.ด. 8) แล้วปรากฏว่าผู้รับประเมินรายได้ไม่พอใจการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ผู้รับประเมินจะต้องยื่นคำร้องอุทธรณ์ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่ได้รับการแจ้งการประเมิน (ภ.ร.ด.8) การยื่นคำร้องขออุทธรณ์ เเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด (เกิน 15 วัน) ทำให้หมดสิทธิ์ที่จะขอให้มีการพิจารณาประเมินใหม่