



แนะนำการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน

เทศบาลตำบลท่ายาง

อำเภอทุ่งใหญ่ จังหวัดนครศรีธรรมราช

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

เทศบาลตำบลท่ายาง
งานจัดเก็บและพัฒนารายได้ กองคลัง

ภาษีโรงเรือน สิ่งที่อยู่ประกอบการควรรทราบ

- * **ภาษีโรงเรือน** คือ ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น โรงเรือน หมายรวมถึง บ้าน ตึกแถว อาคาร ร้านค้า สำนักงาน บริษัท ธนาคาร โรงแรม โรงภาพยนตร์ โรงพยาบาล โรงเรียน แฟลต อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม หอพัก สนามม้า สนามมวย คลังสินค้า เรือนแพ ฯลฯ

ภาษีโรงเรือน สิ่งที่อยู่ประกอบการควรถวาย

- * **สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ** หมายถึง สิ่งปลูกสร้างอื่น ที่ก่อสร้างติดที่ดินถาวร เช่น ท่าเรือ สะพาน อ่างเก็บน้ำ คานเรือ ถังเก็บน้ำขนาดใหญ่ ที่ก่อสร้างติดที่ดินถาวร ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน
- * **สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ** หมายถึง ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น และบริเวณต่อเนื่องซึ่งใช้ด้วยกันกับโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ที่ดิน หมายรวมถึง ทางน้ำ บ่อน้ำ สระน้ำ

ภาษีโรงเรือน สิ่งที่อยู่ประกอบการควรถวาย

- ✘ **ภาษีโรงเรือนและที่ดิน** เป็นภาษีอากรที่ราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือน และที่ดิน พุทธศักราช 2475 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2534
- ✘ **ภาษีโรงเรือนและที่ดิน : อัตราค่าภาษีร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี**
- ✘ **ค่ารายปี** หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่าให้ถือว่าค่าเช่านั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่ มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า ค่าเช่านั้นมีใช้จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หรือเป็นกรณีที่หากค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากแข็งของทรัพย์สิน ดำเนินการเอง หรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะทรัพย์สินขนาด พื้นที่ ทำเล ที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้น ได้รับประโยชน์

มาตรา 9 ว่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

- * 1.พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน
- * 2.ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาล หรือสาธารณะ และทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย
- * ที่ใช้ในกิจการของการรถไฟฯ โดยตรง
- * 3.ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะ และ โรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำกิจการอันมิใช่เพื่อผลกำไรส่วนบุคคล
- * และใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและการศึกษา

มาตรา 9 ว่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน

- * 4. ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะศาสนกิจอย่างเดียว หรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์
- * 5. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของมิได้อยู่เอง หรือให้ผู้อื่นอยู่ นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ หรือในที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกัน
- * 6. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เอง โดยมีได้ใช้เป็นที่พักอาศัย หรือ
- * ประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้

ตามมาตรา 10

- * หากโรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งเจ้าของที่มีชื่อในทะเบียนบ้านอยู่เอง หรือให้ผู้แทนเฝ้ารักษาและมิได้ใช้เป็นที่ไว้สินค้าหลัง ประกอบอุตสาหกรรม (เช่น หากเป็นบ้านอยู่เองแต่แบ่งเป็นห้องๆ ให้เช่าก็ต้องเสียภาษีด้วย เพราะทรัพย์สินคือ โรงเรือนก่อให้เกิดรายได้ขึ้นมาแล้ว)
- * ดังนั้น หากเป็นบ้านที่ใช้อาศัยอย่างเดียวไม่ได้ใช้บ้านประกอบกิจการค้าขาย ไม่ได้ให้เช่า ก็ไม่ต้องเสียภาษี โรงเรือนและที่ดิน แต่หากมีกิจการค้าขาย มีรายได้ จึงต้องเสียภาษีโรงเรือนตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

- * 1. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต้องชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน
 - * 1.1 ให้เช่า/ให้ผู้อื่นอยู่อาศัยโดยไม่คิดค่าเช่า
 - * 1.2 ใช้ประกอบกิจการเพื่อหาประโยชน์อย่างอื่น
 - * 1.3 ใช้เป็นสำนักงาน/สถานประกอบพาณิชย์
 - * 1.4 ใช้เป็นท่าเรือเมล์ เรือจ้าง
 - * 1.5 โรงเรือนที่เจ้าของอยู่เอง แต่ใช้ประกอบการอุตสาหกรรม การพาณิชย์หรือไว้สินค้า/เก็บยานพาหนะเพื่อหาประโยชน์
 - * 1.6 ทำเป็นโรงเรือนหาประโยชน์ส่วนบุคคล
 - * 1.7 ใช้เพื่อหาประโยชน์อื่น เช่น สนามมวย บ่อนไก่ สนามแข่งรถ
 - * 1.8 แปะ ให้ผู้อื่นอาศัย/ใช้หาประโยชน์ เช่น ประกอบการค้า ไว้สินค้า/ให้เช่า

- ✘ 2. ที่ดินซึ่งใช้จ่ายต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น
- ✘ 2.1 ที่ดินซึ่งใช้ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ลานจอดรถ
- ✘ 2.2 กำหนดระยะเวลาขึ้นแบบเพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น ซึ่งทรัพย์สินอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ ของทุกปี

ผู้มีหน้าที่ชำระภาษี

- ✘ 1. เจ้าของทรัพย์สินอันได้แก่โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯ และที่ดินเป็นเจ้าของเดียวกัน เจ้าของทรัพย์สินนั้นเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี
- ✘ 2. ถ้าที่ดินและโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯ เป็นคนละเจ้าของ กฎหมายกำหนดให้เจ้าของโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯ ต้องเป็นผู้เสียภาษี

หลักฐานที่ต้องนำไปยื่นแบบเพื่อชำระภาษี

- ❌ 1. สำเนาโฉนดที่ดิน หรือ สัญญาซื้อขายโรงเรียน
- ❌ 2. บัตรประจำตัวประชาชน หรือ สำเนาทะเบียนบ้าน
- ❌ 3. หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมีผู้อื่นมายื่นแบบ ภ.ร.ด.2 แทน)
- ❌ 4. ทะเบียนการค้า ทะเบียนพาณิชย์ ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ใบอนุญาต ปลูกสร้างอาคาร
ใบเสร็จรับเงินปีที่ ผ่านมา
- ❌ ใบอนุญาตสะสม อาหาร ใบอนุญาตประกอบกิจการค้า หนังสือ รับรองห้างหุ้นส่วนบริษัท

หลักฐานที่ใช้ประกอบการยื่นแบบภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด. 2)

- ✘ โฉนดที่ดิน ที่ปลูกสร้างโรงเรือน
- ✘ หนังสือสัญญาซื้อขาย , ให้เช่า ที่ดิน หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ✘ ใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้ใช้อาคาร
- ✘ ใบให้เลขหมายประจำบ้าน
- ✘ สำเนาทะเบียนบ้านของเจ้าของโรงเรือน สำเนาทะเบียนบ้านของโรงเรือนที่พิกัดภาษี
- ✘ บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ
- ✘ เลขประจำตัวผู้เสียภาษี / เลขทะเบียนการค้า

- * หลักฐานการเปิดดำเนินการ เช่น หนังสือรับรองจดทะเบียน ทะเบียนการค้า ทะเบียนพาณิชย์
- * สำเนาการเงิน (กรณีเป็นนิติบุคคล)
- * หลักฐานของสรรพากรเช่น ภ.พ. 01 ,ภ.พ. 09, ภ.พ. 20
- * ใบอนุญาตตั้งและ / หรือประกอบกิจการ โรงงาน
- * ใบอนุญาตติดตั้งเครื่องจักร
- * ใบอนุญาตของฝ่ายสิ่งแวดล้อมและสุขาภิบาล
- * ใบเสร็จค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา ไฟฟ้า

วิธีการหาค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือน

1. ต้องเป็นกรณีไม่สามารถหาค่าเช่าได้

2. ให้สำรวจเก็บข้อมูลการเช่าบ้าน

(1) บ้านไม้ บ้านตึก บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ (โดยแยกประเภท

(2) จำนวนชั้น

(3) ขนาดของบ้าน กว้าง X ยาว

(4) ค่าเช่าต่อเดือน

(5) ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร = ค่าเช่า ต่อเดือน

กว้าง X ยาว

3. ทำตารางแบ่งเป็นทำเลตามสภาพแต่ละพื้นที่ที่มีความเจริญ

อัตราการเสียภาษีโรงเรือน

1. กรณีให้ผู้อื่นเช่า ให้ใช้อัตรา 12.5 % ต่อปี

ตัวอย่างเช่น A ให้ B เช่าตึก หรือ อาคาร ในอัตราเดือน ละ 5,000 บาท จะต้องเสียภาษีโรงเรือน ($5,000 \times 12$) = 60,000

นำ ค่าเช่าทั้งปี $60,000 \times 12.5/100 = 7,500$ บาท

2. กรณีที่เจ้าของทรัพย์สิน หรือ โรงเรือน นำมาทำธุรกิจส่วนตัวโดยไม่มีค่าเช่า ให้ นำเอาพื้นที่ที่ใช้สอยทั้งหมด (ตารางเมตร) ในอาคาร หรือ โรงเรือน มาคำนวณหาภาษี โดย อัตราภาษีต่อตารางเมตร ให้ทำการสอบถามไปยัง อบต. , อบจ. หรือหน่วยงานที่เรียกเก็บภาษีว่า คิด อัตราภาษีโรงเรือนต่อตารางเมตรเท่าไร เนื่องจากแต่ละพื้นที่คิดไม่เท่ากัน

ตัวอย่าง

เช่น A เป็นเจ้าของอาคาร 3 ชั้น และ ใช้ดำเนินการกิจการของตนเอง 2 ชั้น คือชั้นที่ 1 และ 2 โดยใช้ชั้นบนสุดเป็นที่อยู่อาศัย โดยแต่ละชั้น มีพื้นที่ ใช้สอย (กว้าง x ยาว) $4 \times 8 = 32$ ตรม. และมีพื้นที่ใช้ดำเนินการ 2 ชั้น จะได้ $32 \times 2 = 64$ ตรม. โดย สมมติอัตราภาษีต่อตารางเมตรเท่ากับ 60 บาท ต่อเดือน

ดังนั้น A ต้อง เสียภาษีโรงเรือน $64 \times 60 * 12 * 12.5\% =$ บาท