

ภาษัโรงเรเอนและที่ตึน

ภาษัโรงเรเอนและที่ตึน

คือ ภาษัที่จ้ดเกบจากโรงเรเอนที่ให้เช้า

ที่ใช้ประกอบกัการค้และให้ผู้อื่นอยู่อาศัย



ผู้นือการค้ดลือฮัร-ภาษัรายได้กรงเทพทณครของประษาน

ทรพัยสินที่ตือองเสียภาษั

ประเภทรพัยสินที่ตือองเสียภาษั ได้แก่ อาคาร โรงเรเอน สัปลุกสร้าง รวมถึงบรเอนที่ตือองเหือง โดยเจ้าของกรรมลัทธิได้นำทรพัยสินดั่งกล่าวออกหาผลประโยชนตอบแทนหรือให้ผู้อื่นนำไปใช้ประโยชนไม่ว่าจะมค้ค่าตอบแทนหรือไม่ เช่น ให้เช้า, ใช้เป็นที่ค้ขาย, ใช้ประกอบอุตสาหกรรม รวมท้งให้ญาติหรือผู้อื่นอยู่อาศัย หรือใช้ประกอบกัการอื่ๆ เพื่อหารายได้



ทรพัยสินแบ่งออกเป็ 2 ประเภท คือ

(1) โรงเรเอน อาคาร สัปลุกสร้างต้งๆ

โรงเรเอน หมายถึง เช่น บ้าน ตึกแถว ร้านค้ ส้านก้งน ชนาคาร โรงเรม โรงภาพยนตร โรงเรเอน โรงพยบาล สนามมวย อพาร์ทเม้นต คล้งสินค้

สัปลุกสร้างอย่งอื่ๆ เช่น ท่าเรือ สะพาน ถ้งเกบน้ำมัน อ่างเกบน้ำคานเรือ ฯลฯ ซึ่ลักษณะการก่อสร้างตึดกับที่ตึนและสามารถสร้างรายได้ให้กับเจ้าของกรรมลัทธิได้

(2) ที่ตึนซึ่ใช้ตือองเหืองกับโรงเรเอน อาคาร สัปลุกสร้างต้งๆ

หมายความว่าเป็ที่ตึนที่ใช้ปลุกสร้างโรงเรเอน อาคาร สัปลุกสร้างมีที่ตึนตือองเหืองกััน ซึ่ตามปกติใช้ประโยชนไปด้วยกัันกับโรงเรเอน อาคาร และสัปลุกสร้างนั้ๆ



ผู้นือการค้ดลือฮัร-ภาษัรายได้กรงเทพทณครของประษาน

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี

- (1) พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน
- (2) ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาล หรือสาธารณะ และทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการรถไฟโดยตรง
- (3) ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะและโรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคลและใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและในการศึกษา
- (4) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดียวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์ โบสถ์ วิหาร ศาลาการเปรียญ สุเหร่า กุฏิ



(5) โรงเรือน / สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปีและเจ้าของมิได้อยู่เอง หรือให้ผู้อื่นอยู่นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน

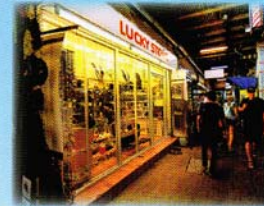
(6) โรงเรือน / สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เอง โดยมิได้ใช้เป็นที่พักเก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้

ประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2535 ยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับพื้นที่อ่างเก็บน้ำ เขื่อนต่างๆ ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิต ซึ่งเป็นที่ต่อเนื่อง

คู่มือการคิดต่อชำระภาษีรายได้กรุงเทพมหานครของประชาชน

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้ที่หน้าที่เสียภาษี คือ **"ผู้รับประเมิน"** หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี เว้นแต่ ถ้าที่ดินและอาคารโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นคนละเจ้าของให้เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี



ฐานภาษี

ฐานภาษี คือ ค่ารายปีของทรัพย์สิน หมายถึง

○ จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เข้าได้ในปีหนึ่งๆ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า และค่าเช่านั้นเป็นจำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เข้าได้ ให้ถือค่าเช่านั้นเป็นค่ารายปี

○ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่มีค่าเช่าเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเอง หรือด้วยเหตุอื่นๆ ให้พิจารณากำหนดค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินที่ให้เช่าที่มีลักษณะ ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้งและบริการสาธารณะ ซึ่งทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกัน

○ กรณีมีเงินอื่นใดที่ต้องนำมาคำนวณภาษีด้วย เช่น ค่าเบี้ยเจียระ เงินช่วยค่าก่อสร้าง เงินค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ผู้เช่าจ่ายแทนผู้ให้เช่า ซึ่งถือได้ว่าเป็นเงินที่ต้องจ่ายไปเพื่อให้ได้เช่าทรัพย์สิน ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าด้วย



คู่มือการคิดต่อชำระภาษีรายได้กรุงเทพมหานครของประชาชน

อัตราภาษี

อัตราภาษี ให้เสียในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี

ตัวอย่างการคำนวณภาษี

กรณีที่ 1 นาย ก. ให้เช่าตึกแถว 5,000 บาท/เดือน จะเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินปีละ

$$(5,000 \times 12) \times 12.5\% = 7,500 \text{ บาท}$$

กรณีที่ 2 นาย ก. ให้เช่าตึกแถว 10 ปี โดยคิดค่าเช่า 1,000 บาท/เดือน และได้รับเบี้ยเจียะจากผู้เช่าจำนวน 600,000 บาท จะเสียภาษี โรงเรือนและที่ดินปีละ

$$(600,000 / 120) + 1,000 = 6,000 \text{ บาท}$$

$$\text{เสียภาษีปีละ } (6,000 \times 12) \times 12.5\% = 9,000 \text{ บาท}$$

กรณีที่ 3 นาย ก. ให้เช่าบ้าน 20 ปี โดยผู้เช่าสร้างบ้านให้ใหม่มีมูลค่าก่อสร้าง 1,500,000 บาท แล้วจะยกกรรมสิทธิ์อาคารที่สร้างใหม่ให้กับนาย ก. และนาย ก. ยังทำสัญญาให้ผู้เช่าต้องทำประกันภัยอาคาร โดยยกประโยชน์ให้แก่ตน (ค่าเบี้ยประกันปีละ 3,600 บาท) อีกทั้งยังให้ผู้เช่าจ่ายค่าบำรุงรักษาอาคาร อีกเดือนละ 750 บาท ซึ่ง นาย ก. คิดค่าเช่า 1,000 บาท/เดือน จะเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินปีละ

$$\text{รายได้ต่อเดือน} = \left(\frac{\text{ค่าสร้างบ้านใหม่}}{\text{ระยะเวลาเช่า}} \right) + \text{ค่าเช่ารายเดือน} + \left(\frac{\text{ค่าเบี้ยประกัน}}{12 \text{ เดือน}} \right) + \text{ค่าบำรุงรักษาอาคารรายเดือน}$$

$$= \left(\frac{1,500,000}{240} \right) + 1,000 + \left(\frac{3,600}{12} \right) + 750 = 8,300$$

$$\text{เสียภาษีปีละ } (8,300 \times 12) \times 12.5\% = 12,450 \text{ บาท}$$

คู่มือการติดต่อชำระภาษีรายได้กรุงเทพมหานครของประชาชน

ขั้นตอนการยื่นเสียภาษี

การยื่นเสียภาษี

การยื่นแบบพิมพ์ การยื่นแบบพิมพ์ใหม่ทุกชนิด จะนำไปส่งด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทนหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้ ทั้งนี้ให้ผู้รับประเมินการออกรายการให้ถูกต้องครบถ้วน ตามความเป็นจริง และรับรองความถูกต้องของเอกสารและข้อความดังกล่าว พร้อมลง วัน เดือน ปี และลายมือชื่อกำกับไว้ หากมีเอกสารอื่นใดที่จำเป็นต้องยื่นประกอบการพิจารณา ให้นำส่งพร้อมกันในคราวเดียวกัน

การส่งแบบพิมพ์ จะนำส่งด้วยตนเองหรือมอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทนหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก็ได้ (ให้ถือวันที่ส่งทางไปรษณีย์ เป็นวันยื่นแบบพิมพ์)

เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการยื่นแบบ (กรณีรายใหม่)

พร้อมสำเนาหลักฐานและลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง ได้แก่

1. บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้าน
2. หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์โรงเรือนและที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน, ใบอนุญาตปลูกสร้าง, หนังสือสัญญาซื้อขาย หรือให้โรงเรือนฯ
3. หลักฐานการประกอบกิจการ เช่น ใบทะเบียนการค้า, ทะเบียนพาณิชย์, ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มหรือใบอนุญาตประกอบกิจการของฝ่ายสิ่งแวดล้อม สัญญาเช่าอาคาร
4. หนังสือรับรองนิติบุคคล และงบแสดงฐานะการเงิน (กรณีนิติบุคคล)
5. ใบมอบอำนาจกรณีให้ผู้อื่นทำการแทน
6. อื่นๆ

สอบถามรายละเอียดได้ที่ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขต

คู่มือการติดต่อชำระภาษีรายได้กรุงเทพมหานครของประชาชน

กำหนดระยะเวลาให้ยื่นแบบแสดงรายการ

ให้ผู้รับประเมิน (เจ้าของทรัพย์สิน) ยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษี
โรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด.2) ภายในเดือน กุมภาพันธ์ ของทุกปี



สถานที่ยื่นภาษี

- ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขต
ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่
- กองรายได้ สำนักงานคลัง
ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
กรณีที่มีทรัพย์สินตั้งอยู่
หลายพื้นที่เขต

การชำระภาษี

ให้ชำระเงินภายใน 30 วัน นับแต่
วันถัดจากวันที่ได้รับใบแจ้งการประเมิน
(ภ.ร.ด.8) โดยชำระภาษีได้ที่

- ฝ่ายการคลัง สำนักงานเขต
ทุกเขต
- กองการเงิน สำนักงานคลัง
ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (เสาชิงช้า)
- เคาน์เตอร์ของธนาคารกรุงไทยทุกสาขาทั่วประเทศ



คู่มือการติดต่อชำระภาษีรายได้กรุงเทพมหานครของประชาชน

การขอผ่อนชำระภาษี

ผู้มีสิทธิขอผ่อนชำระภาษีได้ 3 งวด โดย
ไม่เสียเงินเพิ่มมีเงื่อนไขดังนี้

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี จะขอผ่อนชำระ
ค่าภาษีได้ โดยวงเงินค่าภาษีที่จะขอผ่อนชำระนั้น
จะต้องมีจำนวนเงินค่าภาษีตั้งแต่เก้าพันบาทขึ้นไป
2. ได้ยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการ
ทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของปีนั้น
3. ได้แจ้งความจำนขอผ่อนชำระค่าภาษีเป็นหนังสือต่อพนักงานเก็บภาษี
ภายใน 30 วันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน



เงินเพิ่ม

เงินค่าภาษีค้างชำระให้เพิ่มจำนวนดังอัตราต่อไปนี้

1. ค้างชำระไม่เกินหนึ่งเดือน ชำระเพิ่ม ร้อยละ 2.5 ของค่าภาษีที่ค้าง
2. ค้างชำระไม่เกินสองเดือน ชำระเพิ่ม ร้อยละ 5 ของค่าภาษีที่ค้าง
3. ค้างชำระไม่เกินสามเดือน ชำระเพิ่ม ร้อยละ 7.5 ของค่าภาษีที่ค้าง
4. ค้างชำระเกินสี่เดือน ชำระเพิ่ม ร้อยละ 10 ของค่าภาษีที่ค้าง

คู่มือการติดต่อชำระภาษีรายได้กรุงเทพมหานครของประชาชน

การอุทธรณ์ภาษี

เมื่อผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ได้รับแจ้งการประเมินแล้วไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็มีสิทธิยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยกรอกในแบบพิมพ์ (ภ.ร.ด.9) และยื่นแบบดังกล่าว ณ สำนักงานเขตท้องที่ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

ยื่นคำร้องภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครพิจารณาอุทธรณ์และแจ้งคำชี้ขาดไปยังผู้ยื่นคำร้อง

ถ้าไม่พอใจผลการพิจารณาของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสามารถยื่นฟ้องต่อศาลภายใน 30 วัน



การขอคืนเงินค่าภาษี

ในกรณีที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างได้มีการลดจำนวนเงินที่ประเมินไว้ให้ยื่นคำขอรับเงินคืนได้ที่สำนักงานเขต โดยแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมสำเนาใบเสร็จรับเงินประกอบด้วย กรณีที่ศาลพิพากษาให้ลดค่าภาษีศาลจะพิพากษาคืนเงินส่วนที่ลดนั้นให้ภายใน 3 เดือน

คู่มือการติดต่อชำระภาษีรายได้กรุงเทพมหานครของประชาชน

14



บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดละเลยไม่ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีภายในกำหนด (เดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ของทุกปี) ผู้นั้นจะมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท
2. ผู้ใดยื่นแบบแสดงรายการไม่ถูกต้องตามความจริง หรือไม่สมบูรณ์ มีความผิดต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกิน 6 เดือน ปรับไม่เกินห้าร้อยบาท หรือ ทั้งจำทั้งปรับ

หมายเหตุ

- ค้างชำระเกิน 4 เดือนนับแต่พ้นกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน ผู้ค้างภาษีอาจถูกยึดอายัดทรัพย์สินเพื่อขายทอดตลาด นำเงินมาชำระภาษีที่ค้าง
- ถ้าค่าภาษีค้างอยู่ เมื่อทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นของเจ้าของใหม่ โดยเหตุใดๆ ก็ตาม เจ้าของเก่าและเจ้าของใหม่เป็นลูกหนี้ค่าภาษีนี้นั้นร่วมกัน

คู่มือการติดต่อชำระภาษีรายได้กรุงเทพมหานครของประชาชน

15

ขั้นตอนการยื่นแบบชำระภาษีโรงเรียนและที่ดิน

1. การยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรียนและที่ดิน (ภ.ร.ด.2)

ประชาชน บริษัท ห้างหุ้นส่วน ร้านค้า หรือผู้มีหน้าที่ที่ต้องเสียภาษีโรงเรียนและที่ดินจากการใช้ประโยชน์ของโรงเรียนจะต้องมาขอกรอกแบบแสดงรายการเสียภาษีต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขต ที่โรงเรียนตั้งอยู่ โดยจะต้องยื่นแบบเพื่อขอประเมินภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ และนำหลักฐานเอกสารประกอบ

2. การรับแบบยื่น ภ.ร.ด.2

เจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานเขต รับแบบยื่น ภ.ร.ด.2 จากประชาชน ทำการตรวจสอบหลักฐานทั้งหมด

3. การประเมินภาษีโรงเรียนและที่ดิน

เมื่อเจ้าหน้าที่รับแบบยื่น ภ.ร.ด.2 จากประชาชนแล้ว จะต้องไปทำการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ตามสถานที่จริงของโรงเรียนที่ได้มีการแจ้งไว้ จากนั้นก็ทำการกำหนดค่ารายปี ยอดเงินหักลดเพื่อทำการคำนวณค่าภาษี

4. การแจ้งการประเมินภาษี

เมื่อเจ้าหน้าที่ทำการประเมินค่าภาษีเสร็จเรียบร้อยแล้วจะออกหนังสือแจ้งการประเมินภาษี (ภ.ร.ด.8) ให้ประชาชนทราบ

5. การชำระเงินค่าภาษี

สามารถทำได้หลายวิธี ดังนี้

5.1 การชำระค่าภาษีทั้งหมดภายในระยะเวลาที่กำหนด

เมื่อประชาชนรับหนังสือแจ้งการประเมินแล้ว จะต้องมาชำระเงิน ที่ฝ่ายการคลัง สำนักงานเขต หรือชำระที่กองการเงิน ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (เสาชิงช้า) นับถัดจากวันรับหนังสือแจ้งการประเมินไม่เกิน 30 วัน โดยสามารถชำระเงินค่าภาษีทั้งหมดด้วยเงินสด เช็ค หรือธนาคัตติ โดยวันที่จ่ายเช็ค วันที่โอนเงินทางธนาคารจะถือเป็นวันชำระเงิน โดยไม่มีการคิดเงินเพิ่ม

5.2 การชำระค่าภาษีผ่านธนาคารกรุงไทย

1. เจ้าพนักงานแจ้งประเมินค่าภาษีและออกใบแจ้งหนี้ค่าภาษีให้ผู้เสียภาษี
2. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีรับแจ้งยอดค่าภาษี (ภ.ร.ด.8) พร้อมใบแจ้งหนี้ค่าภาษี
3. นำใบแจ้งหนี้ค่าภาษีไปติดต่อชำระเงินที่ธนาคารกรุงไทย ทุกสาขาทั่วประเทศ รอรับใบเสร็จเก็บไว้เป็นหลักฐาน



5.3 การชำระภาษีผ่านตู้ ATM ธนาคารกรุงไทย

สำหรับตู้ ATM ที่มีช่องอ่าน บาร์โค้ด

1. เลือกช่องบริการอื่นๆ
2. เลือกประเภทบริการชำระด้วยบาร์โค้ด
3. สแกนใบนำชำระภาษี
4. ดำเนินการตามขั้นตอนที่ตู้ ATM ระบุ

สำหรับตู้ ATM ธรรมดา

1. เลือกชำระค่าบริการ
2. ใส่รหัสของกรุงเทพมหานคร 9299
3. ดำเนินการตามขั้นตอนที่ตู้ ATM ระบุ

5.4 การชำระภาษีผ่านทาง Internet

1. สมัคร KTB Online กรณีบุคคลธรรมดา และ KTB Corporate Online กรณีนิติบุคคลที่ www.ktb.co.th
2. ลงทะเบียนใช้บริการกรุงเทพมหานครที่ <http://epay.bangkok.go.th> เพื่อขอ Username และ Password
3. เลือกชำระเงินผ่านธนาคารกรุงไทยออนไลน์ และใส่ Username/ Password ของธนาคารกรุงไทยที่สมัครไว้ แล้วเลือกบัญชีที่ประสงค์จะให้หักเงิน

หมายเหตุ

เฉพาะการชำระภาษีประจำปีภายในกำหนดเวลา/ธนาคารค่าธรรมเนียมการชำระภาษีรายการละ 10 บาท

