

ภาษีบำรุงท้องที่

ความรู้ทั่วไปและความหมายของภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีบำรุงท้องที่ คือ ภาษีที่จัดเก็บที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัย ทำการเกษตร และที่ดินว่างเปล่า

ที่ดินที่ไม่ต้องเสียภาษี

- (1) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งพระราชวังอันเป็นส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
- (2) ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือที่ดินของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะ โดยมีได้หาผลประโยชน์
- (3) ที่ดินของราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้ในกิจการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสาธารณะโดยมีได้หาประโยชน์
- (4) ที่ดินที่ใช้เฉพาะการพยาบาลสาธารณะ การศึกษา หรือการกุศลสาธารณะ
- (5) ที่ดินที่ใช้เฉพาะศาสนกิจศาสนาใดศาสนาหนึ่ง ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของวัด ไม่ว่าจะใช้ประกอบศาสนกิจศาสนาใดศาสนาหนึ่งหรือไม่ หรือที่ศาลเจ้าโดยมีได้หาผลประโยชน์
- (6) ที่ดินที่ใช้เป็นสุสานและฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- (7) ที่ดินที่ใช้ในการรถไฟ การประปา การไฟฟ้า หรือการทำเรือของรัฐ หรือที่ใช้เป็นสนามบินของรัฐ
- (8) ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินอยู่แล้ว
- (9) ที่ดินของเอกชนเฉพาะส่วนที่เจ้าของที่ดินยินยอมให้ทางราชการจัดใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์โดยเจ้าของที่ดินมิได้ใช้หรือหาผลประโยชน์ในที่ดินเฉพาะส่วนนั้น
- (10) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษของสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่นในเมื่อประเทศไทยมีข้อผูกพันให้ยกเว้นตามอนุสัญญาหรือความตกลง
- (11) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งที่ทำการของสถานทูต หรือสถานกงสุล ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน
- (12) ที่ดินตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

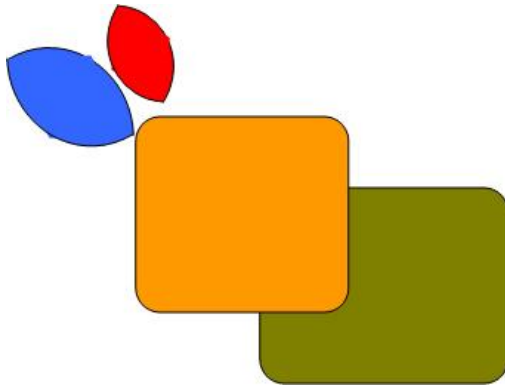
ภาษี

บำรุง

ท้องที่

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ เจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นบุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล



ฐานภาษีและอัตราภาษี

ฐานภาษี คือ ราคาปานกลางที่ดินที่คณะกรรมการซึ่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งได้กำหนดขึ้น ปกติให้เสียภาษีตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ท้ายพระราชบัญญัติ โดยจะกำหนดตามที่ตั้งที่ดิน เช่น ที่ดินที่ติดถนน ตรอก ซอย และอื่น ๆ ซึ่งปัจจุบันราคาปานกลางที่ดินที่ใช้ประเมินภาษีบำรุงท้องที่เป็นราคาที่ใช้ประเมินภาษีตั้งแต่ปี 2521-2524 โดยราคาต่ำสุดคือ ราคาปานกลางไร่ละ 1,600 บาท อัตราภาษีไร่ละ 8 บาท และสูงสุดคือราคาปานกลางไร่ละ 9,000,000 บาท อัตราภาษีไร่ละ 22,495 บาท ที่ดินที่ใช้ประกอบกิจกรรมเฉพาะประเภทไม้ล้มลุกให้เสียกึ่งอัตรา แต่ถ้าเจ้าของที่ดินประกอบกิจกรรมประเภทไม้ล้มลุกนั้นด้วยตนเอง ให้เสียอย่างสูงไม่เกินไร่ละ 5 บาท และที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพของที่ดินให้เสียเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่า

ตัวอย่างการคำนวณภาษี

กรณีที่ 1 นาย ข. มีที่ดิน 200 ไร่ ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 24 เขตคลองเตย ใช้ปลูกบ้านอยู่อาศัยเองโดยมีราคาปานกลางของที่ดินตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ คือไร่ละ 1,600,000 บาท อัตราภาษีไร่ละ 3,395 บาท (วละ 9.9875 บาท)

$$\begin{aligned} 1. \text{ ที่ดินที่ต้องเสียภาษี} &= \text{ที่ดินทั้งหมด} - \text{ที่ดินที่ได้รับการลดหย่อน} \\ &= 200 - 100 \\ &= 100 \text{ ไร่} \end{aligned}$$

2. ค่านวนภาษี

$$\begin{aligned} \text{ค่าภาษีที่ต้องเสีย} &= 100 \times 9.9875 \\ &= 998.75 \text{ บาท} \end{aligned}$$

กรณีที่ 2 นาย ค. มีที่ดิน 4 ไร่ ตั้งอยู่ที่แขวงจอมทอง เขตจอมทอง ใช้ที่ดินปลูกบ้านอยู่อาศัยและทำสวนส้ม โดยราคาปานกลางของที่ดิน คือไร่ละ 80,000 บาท อัตราภาษีไร่ละ 195 บาท (วาระ 0.4875 บาท)

$$\begin{aligned} 1. \text{ ที่ดินที่ต้องเสียภาษี} &= 4 - 1 \text{ ไร่} \\ &= 3 \text{ ไร่} \end{aligned}$$

2. คำนวณภาษี

$$\begin{aligned} \text{ค่าภาษีที่ต้องเสีย} &= 3 \times 195 \\ &= 585 \text{ บาท} \end{aligned}$$

หมายเหตุ : นาย ข. ต้องเสียภาษี ปีละ 998.75 บาท และนาย ค. ต้องเสียภาษี ปีละ 585 บาท ซึ่งเป็นอัตราปกติ แต่ถ้าที่ดินนั้น ใช้เพื่อการกสิกรรมประเภทไม้ล้มลุกให้เสียครึ่งหนึ่งของอัตราปกติ ถ้าเจ้าของที่ดินประกอบการกสิกรรมประเภทไม้ล้มลุกด้วยตนเอง ให้เสียอย่างสูงไม่เกินไร่ละห้าบาท แต่ถ้าเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพของที่ดิน ให้เสียเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าของอัตราปกติ และถ้าทิ้งไว้ว่างเปล่าเกินกว่าสิบปีให้ที่ดินนั้นตกกลับไปเป็นของรัฐ

ขั้นตอนการยื่นเสียภาษี

การยื่นแบบพิมพ์

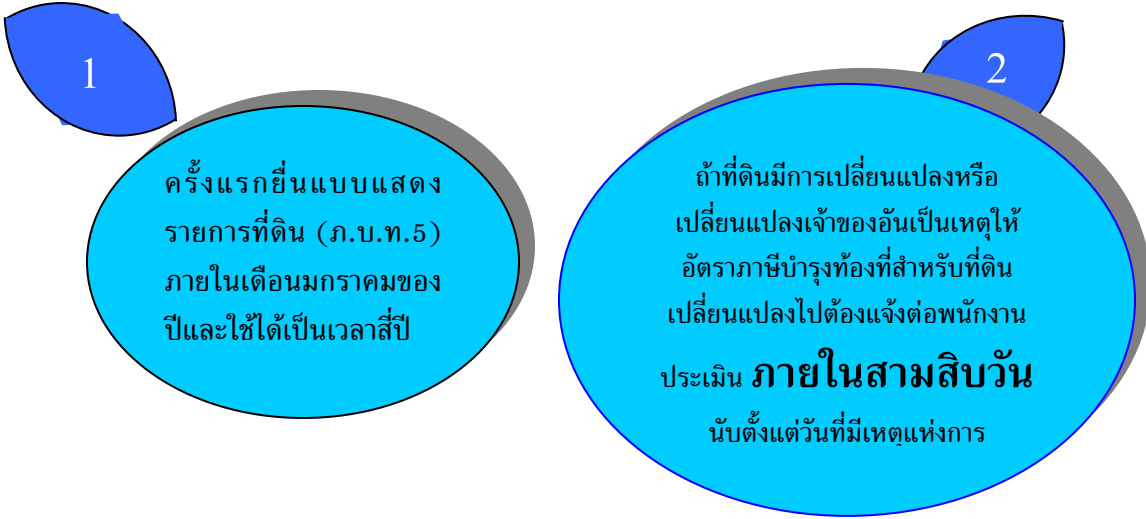
ให้เจ้าของที่ดินในวันที่ 1 มกราคมของปีใด มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ในปีนั้นและยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน (ภ.บ.ท.5) ต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ สำนักงานเขตที่ดินตั้งอยู่

เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการยื่นแบบ

กรณีที่ดินรายใหม่ หรือปีที่มีการตีราคาปานกลาง ให้เจ้าของที่ดินยื่นแบบเสียภาษีภายในเดือนมกราคมของปีที่มีการตีราคาปานกลางที่ดินหรือทุกรอบระยะเวลา 4 ปี หรือภายใน 30 วัน กรณีที่ได้กรรมสิทธิ์ใหม่หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่ โดยยื่นแบบ ภ.บ.ท. 5 พร้อมสำเนาหลักฐานประกอบการพิจารณา ได้แก่

1. บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้าน
2. โฉนดที่ดินและหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินหรือหนังสือสัญญาอย่างอื่น
3. ใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีครั้งสุดท้าย (ถ้ามี)
4. ใบมอบอำนาจกรณีให้ผู้อื่นทำการแทน
5. อื่น ๆ (สอบถามรายละเอียดได้ที่ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขต)

กำหนดระยะเวลาให้ยื่นแบบแสดงรายการ



การขอลดหย่อนภาษี

เจ้าของที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านอยู่อาศัยของตนเอง ใช้เป็นที่เลี้ยงสัตว์ของตนเองและประกอบกิจกรรมของตนเอง เช่น ทำนา ทำสวน จะมีสิทธิ์ได้รับการลดหย่อนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ดังต่อไปนี้

* ได้รับการลดหย่อน 100 ไร่ ถ้ามีที่ดินอยู่ในพื้นที่

1. พื้นที่ทุกแขวง รวม 30 เขต ดังนี้ เขตคลองสาน เขตคลองเตย เขตจตุจักร เขตดินแดง เขตดุสิต เขตธนบุรี บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางกะปิ บางคอแหลม บางซื่อ บางนา บางพลัด บางรัก ปทุมวัน ประเวศ ป้อมปราบศัตรูพ่าย พญาไท พระโขนง พระนคร ยานนาวา ราชเทวี ราษฎร์บูรณะ ลาดพร้าว วังทองหลาง วัฒนา สัมพันธวงศ์ สวนหลวง สาทร ห้วยขวาง

2. พื้นที่บางแขวงของ 5 เขต ดังนี้

- | | |
|----------------|---|
| * เขตจอมทอง | เฉพาะเขตบางขุนเทียน และแขวงบางค้อ |
| * เขตตลิ่งชัน | เฉพาะแขวงคลองชักพระ |
| * เขตบางเขน | เฉพาะแขวงอนุสาวรีย์ |
| * เขตภาษีเจริญ | เฉพาะแขวงคูหาสวรรค์ แขวงบางด้วน แขวงบางหว้า และแขวงปากคลองภาษีเจริญ |
| * เขตสายไหม | เฉพาะแขวงคลองถนน |

* ได้รับลดหย่อน 1 ไร่ ถ้ามีที่ดินอยู่ในพื้นที่

1. พื้นที่ทุกแขวงรวม 9 เขต ดังนี้ เขตคลองสามวา คันนายาว ดอนเมือง ทุ่งครุ บึงกุ่ม
มีนบุรี สะพานสูง หนองแขม หลักสี่

2. พื้นที่บางแขวง รวม 9 เขต ดังนี้

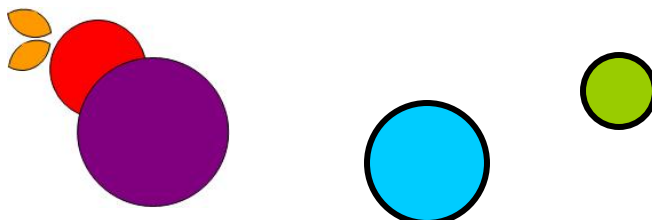
- | | |
|------------------|--|
| * เขตจอมทอง | เฉพาะแขวงจอมทอง และแขวงบางมด |
| * เขตตลิ่งชัน | เฉพาะแขวงฉิมพลี แขวงแขวงตลิ่งชัน |
| * เขตบางขุนเทียน | เฉพาะหมู่ที่ 1 , 4 , 7 แขวงท่าข้าม
และหมู่ที่ 1-2 , 4-7 แขวงแสมดำ |
| * เขตบางเขน | เฉพาะแขวงท่าแร้ง |
| * เขตบางแค | เฉพาะแขวงบางแค และแขวงบางแคเหนือ |
| * เขตบางบอน | ตั้งแต่คลองวัดสิงห์ ไปถึงถนนกาญจนาภิเษก |
| * เขตภาษีเจริญ | เฉพาะแขวงบางจาก |
| * เขตลาดกระบัง | เฉพาะแขวงลาดกระบัง |
| * เขตสายไหม | เฉพาะแขวงสายไหม แขวงออเงิน |

* ได้รับการลดหย่อน 5 ไร่ ถ้ามีพื้นที่ดินอยู่ในพื้นที่นี้

1. พื้นที่ทุกแขวง รวม 2 เขต ดังนี้ เขตทวีวัฒนา เขตหนองจอก

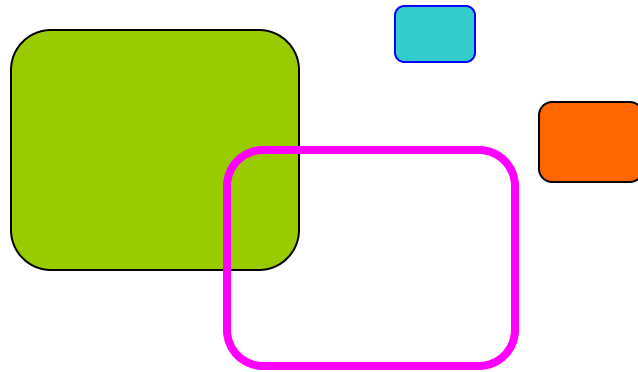
2. พื้นที่บางเขต รวม 6 เขต ดังนี้

- | | |
|------------------|---|
| * เขตตลิ่งชัน | เฉพาะแขวงบางเข็อกหนึ่ง แขวงบางพรหม
แขวงบางระมาด |
| * เขตบางขุนเทียน | เฉพาะหมู่ที่ 2-3 , 5-6 , 8-10 แขวงท่าข้าม
และหมู่ที่ 3 , 8-10 แขวงแสมดำ |
| * เขตบางแค | เฉพาะแขวงบางไผ่ และแขวงหลักสอง |
| * เขตบางบอน | จากกาญจนาภิเษก-สุดเขตกรุงเทพมหานคร |
| * เขตภาษีเจริญ | เฉพาะแขวงคลองขวาง |
| * เขตลาดกระบัง | เฉพาะแขวงชุมทอง แขวงคลองสองต้นนุ่น
แขวงคลองสามประเวศ แขวงทับยาว
และแขวงลำปลาทิว |



ที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูก

ถ้าในปีล่วงมาแล้วการเพาะปลูกในบริเวณนั้นเสียหายมากผิดปกติ หรือทำการเพาะปลูกไม่ได้ด้วยเหตุอันพันวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีอำนาจพิจารณาเวนหรือลดภาษีบำรุงท้องที่ ให้ได้ตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด



การชำระภาษี

(1) ในปีแรกที่มีการตีราคาปานกลางของที่ดิน ให้ยื่นหลักฐานการแจ้งการประเมิน (ภ.บ.ท.9) พร้อมชำระเงินภายในเดือนเมษายน กรณีได้รับแจ้งการประเมินหลังเดือนมีนาคมให้ชำระภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

(2) กรณีอื่นๆ ให้ชำระภายในเดือนเมษายนของทุกปี



การขอผ่อนชำระภาษี

ถ้าภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องชำระมีจำนวนตั้งแต่สามพันบาทขึ้นไป ผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะขอผ่อนชำระเป็นสามงวด งวดละเท่าๆ กันก็ได้ โดยแจ้งความจำนงเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ก่อนครบกำหนดเวลาชำระภาษี



การขอคืนเงินค่าภาษี

ในกรณีที่มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์หรือมีคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลให้มีการลดจำนวนเงินที่ได้ประเมินไว้ให้แจ้งผู้มีหน้าที่เสียภาษีทราบโดยเร็ว เพื่อมาขอรับเงินคืนโดยยื่นคำร้องขอคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ผู้ใดเสียภาษีบำรุงท้องที่โดยที่ไม่มีหน้าที่ต้องเสียหรือเสียเกินกว่าที่ควรต้องเสีย ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืนโดยยื่นคำร้องขอคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้เสียภาษี

เงินเพิ่ม



การอุทธรณ์

เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ได้ 2 กรณี คือ

กรณีไม่เห็นพ้องด้วยกับราคาปานกลางของที่ดิน และกรณีที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ แล้วเห็นว่าการประเมินนั้นไม่ถูกต้อง การยื่นอุทธรณ์ให้อุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยยื่นต่อเจ้าพนักงานภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้



บทกำหนดโทษ...

1. จงใจแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีบำรุงท้องที่ **ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ**
2. จงใจไม่มาหรือไม่ยอมชี้เขตหรือไม่ยอมแจ้งจำนวนเนื้อที่ดิน **ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ**
3. ชดชว้างเจ้าพนักงานที่เข้าไปทำการสำรวจที่ดินหรือปฏิบัติหน้าที่เพื่อเร่งรัดภาษีบำรุงท้องที่ **ค้างชำระต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ**

4. ฝ่าฝืนต่อคำสั่งต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือ ทั้งจำทั้งปรับ
5. หากมีความผิดและไม่ควรได้รับโทษถึงจำคุกให้จ่ายค่าปรับ ภายใน 30 วัน

หมายเหตุ

การเร่งรัดภาษีค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่จำนวนใดที่เจ้าพนักงานประเมินได้แจ้งหรือประกาศการประเมินแล้วถ้ามิได้ชำระภายในเวลาที่กำหนดให้ถือเป็นภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ ซึ่งผู้ค้างชำระ อาจถูกยึด आयัดหรือขายทอดตลาดทรัพย์สิน เพื่อนำเงินมาชำระ ภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ

แผนผังขั้นตอน...

การยื่นแบบชำระภาษีบำรุงท้องที่

- 1 การยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.5) ผู้มีหน้าที่ที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ต้องมาขอกรอกแบบแสดงรายการเสียภาษีต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขต ที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยจะต้องยื่นแบบเพื่อขอประเมินภาษีภายในเดือนมกราคม ของปีแรกที่มีการตราดาปานกลางที่ดิน
- 2 การตรวจสอบและคำนวณภาษีรับแบบยื่น (ภ.บ.ท.5) เจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานเขตรับแบบยื่น ภ.บ.ท.5 จากประชาชน โดยทำการตรวจสอบหลักฐานทั้งหมดเพื่อทำการคำนวณค่าภาษี
- 3 การแจ้งการประเมิน เมื่อเจ้าหน้าที่ทำการประเมินค่าภาษีเสร็จเรียบร้อยแล้วจะออกหนังสือแจ้งการประเมินภาษีดังกล่าวให้ประชาชนทราบ ภ.บ.ท.9 และ ภ.บ.ท.10

4 การชำระเงินค่าภาษี สามารถทำได้หลายวิธี ดังนี้

4.1 การชำระเงินค่าภาษี ทั้งหมดภายในระยะเวลาที่กำหนด

(ภายในเดือนเมษายนของทุกปี)

เว้นแต่กรณีที่ได้รับการแจ้งการประเมินหลังเดือนมีนาคม ต้องชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันรับหนังสือแจ้งการประเมิน ชำระเงินที่ฝ่ายการคลัง สำนักงานเขต หรือ ชำระที่กองการเงิน ศาลว่าการกรุงเทพมหานคร (เสาชิงช้า) โดยสามารถชำระเงินค่าภาษีทั้งหมดด้วยเงินสด เช็ค หรือ ธนาณัติ โดยวันที่จ่ายเช็ค วันที่โอนเงินทางธนาณัติจะถือเป็นวันชำระเงิน โดยไม่มีการคิดค่าเพิ่ม

4.2 การชำระเงินค่าภาษีผ่านธนาคารกรุงไทย

