

**ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ** ปัญหาและอุปสรรคในการจัดเก็บภาษีอากรจากการ โอน  
อสังหาริมทรัพย์: กรณีศึกษาสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่

**ผู้เขียน** นายธีระพงษ์ ไล่ขุนทรัพย์

**ปริญญา** รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต

**คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ**

รองศาสตราจารย์ไพรัช ตระการศิรินนท์	ประธานกรรมการ
รองศาสตราจารย์ศิริพงษ์ ลดาวัลย์ ณ อุษยชา	กรรมการ
อาจารย์ ดร.ปรีชา เจ็งเจริญ	กรรมการ

### บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่องปัญหาและอุปสรรคในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์: กรณีศึกษาสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) เพื่อวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดโครงสร้าง และการบริหารจัดการเก็บภาษีอากรจากการ โอนอสังหาริมทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 2) เพื่อศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคในการจัดเก็บภาษีอากรจากการ โอนอสังหาริมทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 3) เพื่อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงแก้ไขการจัดโครงสร้างและการบริหารจัดการเก็บภาษีอากรจากการ โอนอสังหาริมทรัพย์

วิธีการศึกษาเป็นการศึกษาวิจัยเชิงสำรวจ โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง คือ ประชาชนผู้มาติดต่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกลุ่มบุคลากรผู้ปฏิบัติหน้าที่จัดเก็บภาษีอากรจากการ โอนอสังหาริมทรัพย์ในสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล และการวิจัยเชิงเอกสาร โดยศึกษาข้อมูลจากเอกสารราชการ รายงานสถิติการจัดเก็บภาษี และข้อมูลข่าวสารในหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

1. กฎหมาย และระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีอากรจากการ โอนอสังหาริมทรัพย์ เป็นปัญหาและอุปสรรคต่อการจัดเก็บภาษีอากรในระดับมาก
2. การเปิดเผยราคาประเมินที่ดินไม่มีผลทำให้จัดเก็บภาษีอากรจากการ โอนอสังหาริมทรัพย์ ได้น้อยกว่าเดิม

ข้อเสนอแนะ แนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ คือ ควรมีการทบทวนและปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และขั้นตอนที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ ให้ทันสมัย สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน และรวบรวมไว้เป็นหมวดหมู่ มีการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้แก่ประชาชนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การคำนวณและวิธีการในการเสียภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ และมีการกำหนดราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลง โดยมีการสำรวจพื้นที่จริง เพื่อความถูกต้อง เป็นธรรม และสะดวกในการประเมินราคา และควรมีการจัดสรรเงินค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ให้สำนักงานที่ดินสาขาต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้จัดเก็บ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากร หรือการให้เจ้าหน้าที่กรมสรรพากรในท้องถิ่น หรือเจ้าหน้าที่จัดเก็บรายได้จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ ผลักเปลี่ยนหมุนเวียนมาทำหน้าที่จัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมจากการโอนอสังหาริมทรัพย์

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

**Independent Study Title** Problems and Obstacles in Property Transaction Taxation:

A Case Study of Chiang Mai Provincial Land Office

**Author** Mr. Teerapong Liepoonsup

**Degree** Master of Public Administration

**Independent study Advisory Committee**

Associate Professor Pairat Trakarnsirinont Chairperson

Associate Professor Siripong Ladavalaya Na Ayuthaya Member

Lecturer Dr. Preecha Jengjaleem Member

### ABSTRACT

This study was designed to look into the Problems and Obstacles in Property Transaction Taxation: A Case Study of Chiang Mai Provincial Land Office. The purposes of this study were 1) to Identified the opinions concerning property transaction taxation's organizing structure and management. 2) to study problems and obstacles in property transaction taxation. 3) to suggest the was to improve and solute the property transaction taxation's organizing structure and management.

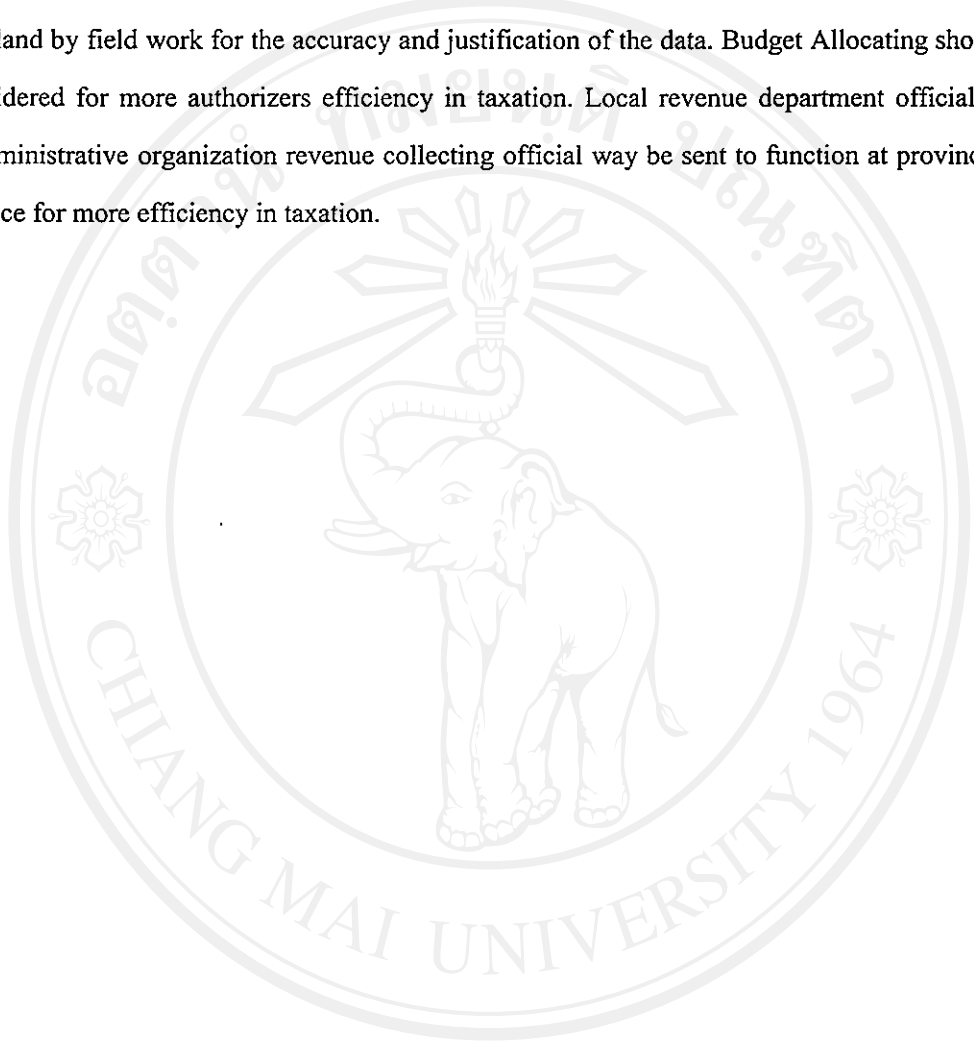
The method of study was survey research through data collecting by questionnaires, interviews, government documents and other concerned sources in government firms. The respondents were people who register as well as practitioners who taked action in property transaction taxation of Chiang Mai Provincial Land Office.

According to the study, it could be summarized as follows:

1. Laws and regulations concerning property transaction taxation's problems and obstacles were in high level.
2. Price evaluation's revelation of land not effected, making the property transaction taxation's decrease.

The suggessions and ways for problems and obstacles solving in property transaction taxation of Chiang Mai Provincial Land Office should be reviewed, modernized and categorized in terms of laws, regulations, poticies and procedures. Otherwise, the public information using is

educated people about calculating and how to pay tax. Land price evaluation should be developed to each land by field work for the accuracy and justification of the data. Budget Allocating should be considered for more authorizers efficiency in taxation. Local revenue department official or local administrative organization revenue collecting official way be sent to function at provincial land office for more efficiency in taxation.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved