

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ ปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าธรรมเนียม  
และภาษีอากรจากการ โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

ผู้เขียน นาย วัชรพงศ์ ธรรมศิลป์

ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

อ.ดร. รสริน โอสนานันต์กุล อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก  
รศ.ดร. วินัส ฤชาชัย อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

### บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระนี้มีวัตถุประสงค์คือ 1. เพื่อศึกษาระดับความรู้ความเข้าใจ เกี่ยวกับการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการ โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ของผู้มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากร 2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการ โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และ 3. เพื่อศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคในการบริหารและจัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากรจากการ โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ทั้งด้านเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนที่ปฏิบัติงาน รวมถึงกลุ่มผู้มีหน้าที่เสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาได้มาจากแบบสอบถามจาก 1. เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่จัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร จำนวน 9 คน เป็นการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง 2. ประชาชนผู้มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากร จำนวน 172 คน ซึ่งเลือกมาโดยการสุ่มแบบบังเอิญ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง และทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา และประเมินค่าแบบ Likert scale

ผลการศึกษาพบว่า เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่จัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุระหว่าง 31 - 40 ปี มีสถานภาพเป็นข้าราชการ ตำแหน่งเจ้าหน้าที่ที่ดินชำนาญงาน อายุการทำงาน 11 - 15 ปี จบการศึกษาระดับปริญญาตรี

ผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการ โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ผลการศึกษาที่ได้จากเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่จัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ของสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปางพบว่า โดยภาพรวมเจ้าหน้าที่มีความเห็นด้วยในการ

จัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร อยู่ในระดับปานกลาง เมื่อพิจารณาในรายละเอียดแล้วพบว่า เห็นด้วยมากในเรื่อง การทำความเข้าใจและให้ความรู้กับผู้มีหน้าที่เสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรก่อนทำการจัดเก็บ มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง รองลงมาคือ เพื่อนร่วมงานมีส่วนในการช่วยเหลือและแก้ไขปัญหา ในการปฏิบัติงานของท่าน

ผู้ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากร กลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุ 31 – 40 ปี ระดับการศึกษาปริญญาตรี อาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001 – 30,000 บาท ประเภทนิติกรรมขาย ส่วนใหญ่ผู้ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่อยู่ในกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้ซื้อ และเคยโอนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มาก่อน และส่วนใหญ่ผู้โอนเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ช่วงเวลาที่สะดวกในการเดินทางมาทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อยู่ระหว่าง 9.00 – 10.00 น. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ของผู้มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากรส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 10,001 – 50,000 บาท

ผลการศึกษารู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาษีอากร จากการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ความรู้ที่อยู่ในระดับมาก จำนวน 130 คน รองลงมาคือระดับปานกลาง จำนวน 23 คน และระดับน้อย จำนวน 19 คน

ผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรจากการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้จากประชาชนผู้ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากร พบว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญมากเป็นอันดับแรกคือ ปัจจัยด้านความสำนึกในหน้าที่การเสียภาษีอากรของผู้เสียภาษี โดยเฉพาะในเรื่อง การแจ้งข้อมูลสิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องกับทางเจ้าหน้าที่เป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับการพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางเจ้าหน้าที่ อันดับสองคือ ปัจจัยด้านประสิทธิภาพของพนักงานผู้จัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร โดยเฉพาะในเรื่องเจ้าหน้าที่ให้บริการด้วยความเสมอภาค

ผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ประชาชนผู้ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง พบว่าปัญหาและอุปสรรคอันดับแรก คือ ด้านกฎหมายที่บังคับใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร อันดับสองคือ ด้านค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่ต้องชำระในการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

**Independent Study Title** Factors Affecting the Efficiency of Fees and Tax Collection on Land and Property Right Transfer

**Author** Mr. Watcharapong Thammasin

**Degree** Master of Economics

**Independent Study Advisory Committee**

Lect.Dr. Rossarin Orsatanunkul Advisor

Assoc.Prof.Dr. Venus Rauechai Co-advisor

**ABSTRACT**

This study has the objectives to 1) examine the level of knowledge and understanding of individuals having obligation to pay tax and fees concerning land and property right transfer ; 2) understand the factors affecting the efficiency of land and property right transfer tax and fees collection ; and 3) identify problems and obstacles in the administration and collection of such tax and fees on the part of land and property registering officers as well as that of the persons or parties liable to pay the relevant tax and fees. The information was collected by questionnaire interview from 1) nine authorized officers for tax and fees collection identified by purposive sampling method, 2) a total 172 individuals having obligations to pay land and property right transfer tax and fees identified by accidental sampling technique at Lamphang Land Provincial Office. Analysis was performed upon the results of descriptive statistics and Likert scale rating.

The study found the majority of the authorized officers could be characterized as female , aged 31 – 40 , employed as civil servant, holding the position of land specialist having 11 – 15 years work experience , and with bachelor’s degree education.

On the factors affecting the efficiency in the collection of land and property right transfer tax and fees , the study found from what the authorized officers of Lamphang Land Provincial office indicated that , in the nutshell , the collection task was moderately efficient and the most

important contributive factor to efficiency was the provision of advice and knowledge to the taxpayers before the collection procedures followed by the contribution from co-workers in terms of assistance and help solve problems.

Most of the sampled taxpayers were found to be female , aged 31 – 40 , with bachelor's degree education , government state enterprise employee , having 10,000 – 30,000 baht monthly income , and marking legal property selling transaction. They used to buy , and get the transfer of ownership , land and property right before the present transaction and they indicated the sellers would be responsible for paying the transfer tax and fees in most cases. The most convenient time for most of the samples under study to conduct legal act and complete the registration of property ownership was during 9.00 – 10.00 a.m. The tax and fees involving the transfer of land and property right are generally in the 10,001 – 50,000 baht range.

On the knowledge and understanding concerning land and property right transfer tax and fees , most questionnaire respondents or 130 persons indicated their high level of understanding while 23 and 19 persons admitted they had moderate and low level of understanding , respectively.

From the opinion of relevant taxpayers , the most important factor affecting the efficiency in land and property right transfer tax and fees collection would be the recognition of one's duty and responsibility to pay tax and fees particularly the true report on building structure on the land premise for the land officers to assess tax and fees payment . The next most important factor appeared to be the efficiency of tax and fees collection officers especially their provision of equitable services .

Problems and obstacles faced by tax and fees payers at Lampang Land Provincial Office were reported to be firstly the law enforcement for the collection of land and property right transfer tax and fees and secondly the amount of money to pay for such tax and fees.