

บทที่ 6

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

การศึกษาเรื่อง ปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการรวบรวมปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ กลุ่มผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ จำนวน 85 ราย โดยเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม จำนวน 80 ราย และจากสัมภาษณ์แบบเจาะลึกจำนวน 5 ราย และสัมภาษณ์แบบเจาะลึกเจ้าหน้าที่ตรวจสอบภาษีที่กำกับดูแลผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 ราย ได้แก่ เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภาษี 8ว ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการตอบข้อซักถามหรือปัญหาภาษีอากรของผู้เสียภาษีจำนวน 1 ราย และเจ้าหน้าที่ในตำแหน่งสรรพากรอำเภอ 7 ที่รับผิดชอบในการตรวจสอบกำกับดูแลผู้เสียภาษีในกิจการการค้าสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 ราย เมื่อเก็บรวบรวมข้อมูลได้ครบถ้วนแล้วบรรยายข้อมูลอธิบายลักษณะทั่วไปของข้อมูลที่เก็บรวบรวมไว้ ประกอบกับนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ทางสถิติ โดยหาค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ยเลขคณิต และระดับปัญหา โดยใช้วิธีการศึกษาเชิงพรรณนา ประกอบกับวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางวิชาการ บทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร แนวทางปฏิบัติ และระเบียบของกรมสรรพากร เพื่อหาผลรวมตามสัดส่วนคะแนนของแบบสอบถามทั้งหมด และจัดเรียงลำดับปัญหามากที่สุดถึงปัญหาน้อยที่สุด สามารถสรุปผลได้ดังนี้

ตอนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามเรื่องปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

สรุปข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามและสถานประกอบการ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 73.75 เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 26.25 อายุของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 26-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 48.75 ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่คือ ระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 66.25 ตำแหน่งของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกิจการ คิดเป็นร้อยละ 55.00 ประเภทกิจการ

ของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ ประเภทนิติบุคคล คิดเป็นร้อยละ 52.50 ลักษณะกิจการของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ ขายที่ดินพร้อมอาคาร คิดเป็นร้อยละ 67.50 ภาษีที่กิจการต้องเสียของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ คือ ภาษีธุรกิจเฉพาะ คิดเป็นร้อยละ 81.25

สรุปข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม และการจดทะเบียนการทำนิติกรรมการค้าสังหาริมทรัพย์

ปัญหาความเข้าใจเกี่ยวกับการระภาษีเมื่อทำนิติกรรมธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์โดยสรุปแล้วอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.10 โดยปัญหาอันดับแรกคือ ปัญหาความเข้าใจเกี่ยวกับการระภาษีเมื่อทำนิติกรรมธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์เป็นปัญหาระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.53 รองลงมาคือ ปัญหาความรู้เรื่องการเสียภาษีของธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์เป็นปัญหาระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.55

สรุปข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาภาษีอากรที่พบจากการเก็บข้อมูล

1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ปัญหาภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาของผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยสรุปแล้วอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.25 โดยปัญหาอันดับแรกคือ ปัญหาความผิดพลาดเมื่อต้องคิดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาด้วยตนเอง เป็นปัญหาระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.56 รองลงมาคือปัญหานักกลางไม่มีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เป็นปัญหาระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.51

2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ปัญหาภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยสรุปแล้วอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.08 โดยปัญหาอันดับแรกคือ ปัญหานักกลางไม่มีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นปัญหาระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.51 รองลงมาคือ ปัญหาที่มีความผิดพลาดเมื่อต้องคิดภาษีเงินได้นิติบุคคลด้วยตนเอง เป็นปัญหาระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.49

3. ภาษีธุรกิจเฉพาะ

ปัญหาภาษีธุรกิจเฉพาะของผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยสรุปแล้วอยู่ในระดับน้อย โดยมีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 2.49 ปัญหาอันดับแรกคือ ปัญหาถูกประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มเติม เป็นปัญหาระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.53 รองลงมาคือ

ปัญหาบุคลากรไม่มีความรู้ความเข้าใจในหลักเกณฑ์การคิดภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นปัญหาระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.51

4. อากรแสดมปี

ปัญหาภาษีอากรแสดมปีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด เชียงใหม่ ปัญหาที่พบคือ มีความผิดพลาดเมื่อต้องคิดอากรแสดมปีด้วยตนเอง เป็นปัญหาระดับน้อย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.29

5. ภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปัญหาภาษีมูลค่าเพิ่มของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด เชียงใหม่ โดยสรุปแล้วอยู่ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 3.13 ปัญหาอันดับแรกคือ ปัญหาไม่ทราบว่าจะต้องเสียภาษี เป็นปัญหาระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.58 รองลงมาคือ ปัญหาบุคลากรไม่มีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นปัญหาระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.53

6. ภาษีหัก ณ ที่จ่าย

ปัญหาภาษีหัก ณ ที่จ่ายของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด เชียงใหม่ โดยสรุปแล้วเป็นปัญหาในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 2.86 ปัญหาอันดับแรกคือ มีความผิดพลาดเมื่อต้องคิดภาษีหัก ณ ที่จ่ายด้วยตนเอง เป็นปัญหาระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.49 รองลงมาคือ ปัญหาบุคลากรไม่มีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์การหักภาษี ณ ที่จ่าย เป็นปัญหาระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.40

สรุปแล้วปัญหาภาษีโดยรวมทุกประเภทภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ อยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 2.94 โดยเมื่อพิจารณาปัญหาตามประเภทภาษี อันดับแรกคือภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นปัญหาระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.25

สรุปข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาอื่นในการประกอบธุรกิจ

ปัญหาอื่นในการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด เชียงใหม่ โดยสรุปแล้วปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยรวมเท่ากับ 2.59 ปัญหาอันดับแรกคือ ปัญหาการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดบอ่ยทำให้เกิดความยุ่งยาก เป็นปัญหาระดับมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.56 รองลงมาคือ ปัญหาบุคลากรในหน่วยงานราชการด้านภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์มีไม่เพียงพอ เป็นปัญหาระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.33

สรุปข้อเสนอแนะและความคิดเห็นอื่นๆ

จากผลการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ข้อเสนอแนะและความคิดเห็นอื่นๆ ดังนี้

1. ปัญหาการไม่ประสานงานกันในเรื่องการให้ข้อมูลทางด้านภาษีของสำนักงานที่ดิน และกรมสรรพากรในเรื่องภาษีที่เกี่ยวข้องกัน
2. ปัญหาผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ทราบว่าเมื่อตนต้องมีหน้าที่ต้องยื่นเสียภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกัน เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ฯลฯ หรือไม่ทราบว่าเมื่อยื่นจะต้องใช้ราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินหรือราคาซื้อขายจริง ซึ่งในข้อนี้ อาจทำให้ชำระภาษีไม่ครบถ้วนโดยไม่เจตนา
3. ควรมีการประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสาร เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือข้อกำหนดใหม่ เพื่อให้ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ได้ทราบ มีความเข้าใจที่ถูกต้อง และปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง
4. จัดสัมมนาผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดปัญหาผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ไม่มีความรู้ ความเข้าใจในเรื่องการเสียภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์

ตอนที่ 2 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ถึงปัญหาเกี่ยวกับการเสียภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ และนำปัญหาที่มีระดับมากที่สุดถึงระดับปานกลางตามแบบสอบถามที่ศึกษาพบผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสอบถามและยืนยันถึงปัญหาจากประสบการณ์การประกอบกิจการ และให้ความเห็นว่า ปัญหาที่ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์พบมีความสอดคล้องกับปัญหาของผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ข้อมูลจากแบบสอบถาม โดยสรุปผลจากการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความเห็น โดยแบ่งเป็นประเด็นดังนี้

ปัญหาด้านความรู้ความเข้าใจของผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการดำเนินการทางภาษีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์มีความเห็นสอดคล้องกับผลจากแบบสอบถามที่ว่าธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์นั้นยังมีความซับซ้อน มีภาษีที่เกี่ยวข้องหลายประเภท ทั้งการดำเนินธุรกิจก็มีหลายแบบ เช่น ขายเฉพาะที่ดิน ขายพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือขายเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์มีภาระต้องเสียภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ ให้ครบถ้วนหากไม่มีความรู้ความเข้าใจในการดำเนินการทางภาษีที่ดี

อาจมีผลให้มีความผิดเสียภาษีไม่ถูกต้อง ครอบคลุมโดยไม่มีเจตนาจะหลบเลี่ยงภาษี อาทิ นำราย
ได้มาขึ้นแบบไม่ครบถ้วน ตัวอย่างเช่น จัดสรรเฉพาะที่ดิน แต่ได้มีการขายบ้านพร้อมที่ดิน ทำให้ยื่น
ภาษีไม่ครบถ้วน เป็นต้น

ปัญหาด้านภาษีอากร แบ่งตามลักษณะการประกอบการ ผลจากการสัมภาษณ์แบบ
เจาะลึกสรุปได้ว่า

ภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาในเรื่อง
ความรู้ความเข้าใจในการยื่นเสียภาษีเมื่อประกอบกิจการ โดยปัญหามักเกิดจากการยื่นภาษีไม่
ครบถ้วนเนื่องจากความไม่เข้าใจในรายละเอียดของการเสียภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งมีผลต่อการยื่นเสียภาษีผิดพลาดคลาดเคลื่อน

ภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาในเรื่อง กิจการ
ขาดความเข้าใจในหลักเกณฑ์การเสียภาษีรายได้นิติบุคคลที่ต้องใช้ราคาที่สูงกว่าระหว่างราคา
ประเมินหรือราคาซื้อขายจริงในการยื่นรายได้

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาในเรื่อง การขาด
ความเข้าใจในเรื่องการแสดงเงินได้ ทำให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไม่ครบถ้วน และผู้ประกอบการ
การค้าอสังหาริมทรัพย์ไม่ทราบว่าต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในจำนวนใด

ภาษีมูลค่าเพิ่ม ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาการขาดความรู้ใน
หลักเกณฑ์การเสียภาษี ที่ถูกต้อง เช่น มีรายรับถึงเกณฑ์ต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม แต่ไม่ได้จด
ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ทำให้มีความผิด หรือได้จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มไว้แล้วแต่ไม่ได้นำรายได้
มาคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่ม

ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาจากความไม่เข้าใจ
ในเรื่องหลักเกณฑ์การเสียภาษี ทำให้ไม่ได้นำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายให้ถูกต้อง

อากรแสตมป์ ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาติดอากรแสตมป์ใน
สัญญาจ้างทำของแต่ไม่ได้ติดอากรแสตมป์บริบูรณ์ ทำให้ต้องรับผิดชำระอากรแสตมป์และเงินเพิ่ม

ปัญหาด้านอื่นในการประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ พบว่า การเปลี่ยนแปลงข้อ
กฎหมายบ่อยทำให้ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์และบุคลากรเกิดความสับสน และปฏิบัติ
ผิดพลาดทำให้ต้องถูกประเมินภาษีเพิ่มเติม ซึ่งผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์เห็นว่า
หน่วยงานราชการควรจัดให้มีการสัมมนาผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ กรณีมีการ
เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ วิธีปฏิบัติต่างๆ ต้องมีการประชาสัมพันธ์ถึงการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ในการ
เสียภาษีและควรจัดให้มีการให้ความรู้แก่เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในอันที่จะสามารถให้คำปรึกษาที่
ถูกต้องแก่ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อบรรเทาภาระการเสียภาษีไม่ถูกต้องครบถ้วน

ตอนที่ 3 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภาษีที่กำกับดูแลผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

เจ้าหน้าที่สรรพากร ได้ให้ข้อมูลถึงปัญหาการเสียภาษีของผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์จากประสบการณ์การตรวจสอบ ประเด็นปัญหาที่พบ ได้แก่ การนำเงินได้มาเสียภาษีไม่ครบถ้วน ซึ่งเป็นเหตุให้เสียภาษีไม่ครบถ้วน เป็นต้น ซึ่งปัญหาที่พบสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเด็น ดังนี้

1. ปัญหาที่เกิดจากความรู้อย่างไม่เข้าใจของผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องเกี่ยวกับข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการเสียภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ ข้อกำหนดข้อบ่งชี้ มีผลทำให้ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ไม่เข้าใจ ทำให้มีความเข้าใจคลาดเคลื่อนในเรื่องการเสียภาษี เมื่อแบ่งปัญหาตามลักษณะการประกอบกิจการ พบว่า

ปัญหาภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เจ้าหน้าที่พบว่าผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาความผิดพลาดจากการคิดภาษีด้วยตนเอง เนื่องจากไม่เข้าใจในหลักเกณฑ์การคิดภาษี ไม่ได้ยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษี ยื่นภาษีไม่ครบถ้วน นำรายได้มาลงไว้ไม่ครบถ้วน

ปัญหาภาษีเงินได้นิติบุคคล เจ้าหน้าที่พบว่า ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาไม่ทราบหลักเกณฑ์ในการคิดภาษี ทำให้แจ้งรายรับไม่ครบถ้วน เช่น ไม่ทราบว่าจะต้องใช้ราคาไหนในการคิดคำนวณภาษี หากราคาซื้อขายจริงและราคาประเมินแตกต่างกัน

ปัญหาภาษีธุรกิจเฉพาะ เจ้าหน้าที่พบว่า ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาในด้านการดำเนินการ โดยผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์แจ้งราคาต่ำกว่าความเป็นจริง และเนื่องจากธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลาย ทำให้การดำเนินการด้านภาษีไม่ครอบคลุม

ปัญหาภาษีมูลค่าเพิ่ม เจ้าหน้าที่พบว่า ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ไม่นำค่าส่วนกลาง ค่าให้บริการน้ำประปาขึ้นเมื่อถึงเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

แนวทางแก้ไขปัญหาคือ ให้ความรู้แก่ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์และประชาสัมพันธ์ให้ทราบเมื่อมีกฎเกณฑ์ใหม่ จัดอบรมเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องให้ทราบถึงแนวปฏิบัติที่ถูกต้อง

2. ปัญหาที่เกิดจากผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์จิตใจหลบเลี้ยงภาษี

ประเด็นความผิดที่ชี้ให้เห็นว่า มีผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์บางรายจิตใจหลบเลี้ยงภาษี เช่น ขายบ้านพร้อมที่ดินและแจ้งรายได้ต่ำกว่าความเป็นจริง ไม่นำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายในกรณีค่าก่อสร้าง ค่าโฆษณา การรับทำการตลาด เงินเดือนและค่าจ้างแรงงาน ไม่นำค่าส่วนกลาง ค่าตกแต่งต่อเติมมาลงรายได้ให้ครบถ้วน เป็นต้น

เจ้าหน้าที่ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับปัญหาผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ที่เจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติเพื่อลดปัญหาการเสียภาษีของผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ควรมีการส่งเสริมให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการอบรมเพื่อสามารถให้ข้อมูลแก่ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างถูกต้อง
2. เจ้าหน้าที่ต้องสนใจข่าวสารใหม่ๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการอาจมีเปลี่ยนแปลงมาตรการทางภาษีซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ในการลดปัญหาความเข้าใจผิดและมีผลทำให้มีความผิดต้องเสียภาษีเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม
3. ควรอบรมเทคนิคการตรวจสอบ การตั้งข้อสังเกต กรณีผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์จิตใจหลบเลี้ยงภาษี
4. ควรศึกษาถึงเงื่อนไขสำคัญ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น วิธีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีต่างๆ โดยเฉพาะรับรู้รายได้ทั้งจำนวน รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ และเงื่อนไขอื่นๆ ที่สำคัญ เช่น การรับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ การรับเงินมัดจำ

ตอนที่ 4 แนวทางการเสียภาษีที่ถูกต้องสำหรับผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์

จากการศึกษาทฤษฎี เอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประมวลรัษฎากร ระเบียบ คำสั่ง และ แนวปฏิบัติ รวมทั้งการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์และเจ้าหน้าที่ตรวจสอบภาษีที่ กำกับดูแลผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้ศึกษาได้สรุปแนวทางปฏิบัติใน การเสียภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งทางการค้าหรือหากำไร ได้ดังนี้

1. แนวทางปฏิบัติในการเสียภาษีเงินได้

1.1 บุคคลธรรมดา

1.1.1 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย

1.1.2 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

1.2 นิติบุคคล

1.2.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย

1.2.2 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

2. แนวทางปฏิบัติในการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

3. แนวทางปฏิบัติในการเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

4. แนวทางปฏิบัติในการเสียอากรแสตมป์

อภิปรายผล

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ จากการศึกษาอภิปรายผลได้ดังนี้

จากการศึกษาพบว่า การเสียภาษีของผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด เชียงใหม่ มีลักษณะเดียวกับการศึกษาของนิคม บุญสิงห์ (2539) ที่ได้ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ ประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในกรณีการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่าได้ กล่าวถึง ในส่วนของผู้ประกอบการเห็นว่าภาษีธุรกิจเฉพาะไม่มีลักษณะซ้ำซ้อนแต่สามารถผลักระ ให้แก่ผู้บริโภคได้ จึงไม่มีผลกระทบต่อผู้ประกอบการ แต่จะกระทบต่อเมื่อมิได้กระทำเพื่ การค้าหรือหากำไร ปัญหาและอุปสรรคด้านการขออนุญาตเพื่อทำการค้าที่ดินและการขอจัดสรร ที่ดิน และการประสานงานกับหน่วยงานของรัฐ ผู้ประกอบการเห็นว่ารัฐขาดการประชาสัมพันธ์ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับภาษีมักขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะจึงมีผลทำให้การ ติดต่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินการประสานงานด้านภาษีไม่มีความสะดวก และยังส่งผลต่อ ประสิทธิภาพของการจัดเก็บภาษี ซึ่งมีความสอดคล้องกับการศึกษาปัญหาอื่นในการประกอบธุรกิจ

ของผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่คือ ปัญหาบุคลากรในหน่วยงานราชการในด้านภาษีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีไม่เพียงพอ จากการวิเคราะห์ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะในประมวลรัษฎากร ผู้ประกอบการมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษี และการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในระดับต่ำ สอดคล้องกับผลการศึกษาในเรื่องปัญหาความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม และการจดทะเบียนการทำนิติกรรมการค้าสังหาริมทรัพย์ที่พบว่า ปัญหาความเข้าใจเกี่ยวกับภาระภาษีเมื่อทำนิติกรรมธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์เป็นปัญหาระดับมากที่สุด รองลงมาคือ ปัญหาความรู้เรื่องการเสียภาษีของธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ เป็นปัญหาระดับมาก

ปัญหาภาษีอากรที่พบจากการศึกษา มีความคล้ายคลึงกับปัญหาหลักของการเสียภาษีที่สุเทพ พงษ์พิทักษ์, 2549 ได้กล่าวถึง ปัญหาหลักที่ต้องได้รับการวางแผนภาษี ได้แก่ ปัญหาความผิดพลาด ไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเจตนาของกฎหมาย ปัญหาเหล่านี้มีผลทำให้การเสียภาษีอากรไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ปัญหานี้อาจพบเนื่องจากการตรวจสอบภาษีอากรของเจ้าหน้าที่สรรพากร การตรวจสอบของผู้สอบบัญชีภาษีอากร หรือโดยระบบการควบคุมภายใน เช่น ปัญหาเกี่ยวกับเกณฑ์การรับรู้รายได้รายจ่าย เพื่อการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป.155/2549 เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป.1/2528 และกรณีการรับเงินประกันหรือเงินมัดจำตามสัญญาการให้บริการและสัญญาเช่าที่ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ป.73/2541 ได้วางแนวทางปฏิบัติให้ต้องรับรู้รายได้และต้องถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในกรณีที่เงินประกัน หรือเงินมัดจำนั้นเข้าลักษณะเป็นเงินก้อน แต่นับแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2550 เป็นต้นไปไม่ต้องถือปฏิบัติดังเช่นแต่ก่อนอีกต่อไป เพราะเงินประกันหรือเงินมัดจำเป็นเพียงเจ้าหน้าที่มีใช้รายได้ ดังนั้นแนวทางเบื้องต้นต้องตัดปัญหาภาษีอากร โดยการวางแผนเกี่ยวกับเกณฑ์การรับรู้รายได้รายจ่ายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะทำให้ทุกเลาปัญหาทางบัญชีและทางภาษีที่ไม่ตรงกัน

ข้อเสนอแนะ

เพื่อบรรเทาปัญหาการเสียหายผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหา ดังนี้

1. จัดประชุม สัมมนาอบรม เจ้าหน้าที่และผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ให้ทราบถึงแนวทางการปฏิบัติของการเสียหายการประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์
2. หน่วยงานรัฐควรมีการประสานงานกันในการสร้างความเข้าใจอันดีต่อการเสียหายแก่ผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ให้เสียหายด้วยความเต็มใจ โดยใช้วิธีต่างๆ เช่น การประชาสัมพันธ์สร้างความเข้าใจ การเข้าตรวจกิจการหรือการกำกับดูแลควรรีให้คำปรึกษาและข้อมูลที่ถูกต้องเป็นปัจจุบันแก่ผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
3. เนื่องจากปัญหาภาษีอากรของธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์มีความละเอียดอ่อนและมีความหลากหลายในแต่ละกรณี ดังนั้นการศึกษาข้อกฎหมาย และแนวปฏิบัติที่ถูกต้องจะทำให้ป้องกันการกระทำผิดทางภาษีอากร
4. สร้างกลุ่มหรือชมรมเพื่อเป็นศูนย์กลางข่าวสารเกี่ยวกับการค้าสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทราบปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหาในธุรกิจที่มีการดำเนินการในแบบเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม การศึกษาปัญหาและแนวทางการเสียหายของผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ จะมีประโยชน์สูงสุดได้ก็เมื่อได้รับความร่วมมือจากผู้เกี่ยวข้องทั้งในส่วนของผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ และในส่วนของรัฐ คือ ผู้ประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องนำไปเป็นแนวทางในการแก้ไข ปรับปรุงปัญหาที่พบจึงจะถือได้ว่าการศึกษาประสบผลประโยชน์สูงสุด

ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาครั้งต่อไป

ผู้ศึกษาเห็นว่าหากมีผู้สนใจศึกษาเพิ่มเติมในด้านอื่น ควรได้มีการนำปัจจัยด้านอื่นๆ มาร่วมในการวิเคราะห์ด้วย เช่น การจัดเก็บภาษีของหน่วยจัดเก็บภาษีอื่นที่มีนโยบายในแนวเดียวกัน มาตรการทางเศรษฐกิจ รวมไปถึงการศึกษาอื่น เช่น การศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดจากกระทำ ความผิดจากการเสียหายสำหรับธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ได้ผลการศึกษาที่แตกต่างออกไปอีกด้านหนึ่งด้วย