

การศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์: กรณีศึกษา สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาแมริม” มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ 2) เพื่อศึกษาระดับความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากร 3) เพื่อศึกษาปัญหา และอุปสรรคในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์

การศึกษานี้ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากประชากร 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้ยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายและให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาแมริม ในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2546 จำนวน 150 ราย โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง และกลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่สอบสวนสิทธิและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาแมริม ทั้งหมดจำนวน 6 ราย เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ แบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ จากการศึกษาพบว่า ผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การเสียภาษีอากรและหลักการคำนวณภาษีอากรในระดับปานกลาง มีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาแมริม ในระดับสูง เช่นเดียวกับกลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่สอบสวนสิทธิและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาแมริม มีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ในระดับสูง

ระดับการศึกษาของผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ ตำแหน่งหน้าที่ของเจ้าหน้าที่และประสบการณ์ในการทำงานของเจ้าหน้าที่ ไม่มีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ ส่วนระดับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การเสียภาษีอากรและหลักการคำนวณภาษีอากรของผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากร มีความสัมพันธ์กับความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสองกลุ่ม มีความเห็นว่า ควรนำราคาตลาดมาประกอบการพิจารณาในการกำหนดราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีอากร และควรกำหนดราคาประเมินเป็นรายแปลง โดยมีการสำรวจสภาพพื้นที่จริง กำหนดจุดสำคัญของแต่ละพื้นที่ เพื่อความถูกต้องเป็นธรรม และสะดวกในการประเมินราคา ควรทุ่มเทงบประมาณในการจัดทำบัญชีราคาประเมิน เพราะเป็นหัวใจสำคัญของงาน ควรนำเทคโนโลยีสมัยใหม่ เช่น อุปกรณ์คอมพิวเตอร์มาใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน ผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากรส่วนใหญ่เห็นว่า ไม่มีการหลีกเลี่ยงภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ มีความพอใจและมีความเชื่อถือในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ว่ามีความถูกต้อง เป็นธรรม ในขณะที่เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่สอบสวนสิทธิและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีความเห็นว่ากฎหมายยังมีช่องว่าง เปิดโอกาสให้มีการหลีกเลี่ยงภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ ได้ ควรทบทวนและปรับปรุงแก้ไขระเบียบกฎหมายที่ใช้บังคับ ให้ทันสมัยสอดคล้องกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ

The study titled "Factors Affecting the Efficiency of Property Transaction Taxation: A Case Study of Chiang Mai Provincial Land Office, Mae Rim Branch" is aimed 1) to study factors that affect the efficiency of property transaction taxation, 2) to study knowledge and understanding about the property transaction taxation of the taxpayers, and 3) to consider problems and obstacles in the property transaction taxation.

This study is based on data collected from two groups of people: the first group consists of 150 persons, who have to pay property transaction tax as requested to registration on sale and gift of property at Chiang Mai Provincial Land Office, Mae Rim Branch during January and February, 2003. Those target groups are sampled by purposive sampling technique. The second group comprises six officers of Chiang Mai Land Office, Mae Rim Branch, who are concerned with the registration and taxation process. The study is undertaken by means of questionnaire and interview. The study results revealed that those who have to pay the property transaction tax mostly finished bachelor's degree, know and understand how to pay and calculate taxes at medium level, and have opinions about the efficiency of the property transaction taxation at high level. Officers who are concerned with the registration and taxation process, have opinions about the efficiency of the property transaction taxation at high level too.

Education level of those, who are responsible for the property transaction taxation, position and working experience of the officers, are not correlated with their opinions on the efficiency of property transaction taxation. But the taxpayers' knowledge and understanding about the criteria for taxation are correlated with their opinions on the efficiency of property transaction taxation.

The two groups of respondents have their opinions on the property market price that should be referred to in order to assess taxation and that each property should be determined by surveying particularly, and to fix main point of each area in order to make fair and convenient assessment of property value. Yet, it is worthwhile to allocate some budgets to set up a property price list and to introduce office automations such as computers to improve working efficiency. Most of the taxpayers thought that there were no tax avoidance. They are satisfied and trusted on the performance of the officers. However, the officers who are concerned with the registration and taxation process found that the rules and regulations still have gaps: which will make possible such a tax avoidance. It should be reviewed and revised, or repealed and replaced, in order to keep them up to date.