

รายงานการศึกษาส่วนบุคคล
(Individual Study)

เรื่อง การบริหารการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจาก ผู้ประกอบการประเภท
คอนโดมิเนียม ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย นางสาวรัตน์ นาคสุข
ตำแหน่ง เจ้าพนักงานจัดเก็บรายได้ชำนาญงาน
สังกัด ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขตพระโขนง

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของการฝึกอบรม
หลักสูตรนักบริหารมหานครระดับต้น รุ่นที่ ๓๓
สถาบันพัฒนาข้าราชการกรุงเทพมหานคร
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๑

๑. ชื่อเรื่อง การบริหารการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจาก ผู้ประกอบการประเภท
คอนโดมิเนียม ในพื้นที่เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

๒. หลักการและเหตุผล

แผนพัฒนากรุงเทพมหานคร ระยะ ๒๐ ปี ระยะที่ ๑ มีเป้าหมายที่จะปรับปรุงและพัฒนาศักยภาพทางการเงินการคลังโดยเฉพาะการปรับปรุงประสิทธิภาพในการใช้จ่ายงบประมาณ การพัฒนาศักยภาพทางการเงินการคลังเพื่อการลงทุนขนาดใหญ่ การพัฒนามาตรฐานทางการเงินการบัญชีให้เป็นสากล การพัฒนาระบบข้อมูลทางการเงินการคลังเพื่อสนับสนุนการตัดสินใจ (Financial Management Information System : FMIS) และรวมถึงการพัฒนารายได้ของกรุงเทพมหานคร ให้สอดคล้องกับความจำเป็นในการพัฒนาเมืองและยังคงรักษาวินัยทางการเงินการคลัง

กรุงเทพมหานครมีหน้าที่บริหารงานราชการ รวมทั้งการพัฒนาเมืองและจัดบริการสาธารณะให้เพียงพอ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตของประชาชนในกรุงเทพมหานครให้ดีขึ้น โดยหน่วยงานหลักที่มีหน้าที่การจัดทำงบประมาณเพื่อนำมาพัฒนากรุงเทพมหานครประกอบด้วย สำนักการคลัง มีหน้าที่จัดประมาณการรายรับและจัดการรายได้นำมาใช้ในการบริหาร สำนักงบประมาณ กรุงเทพมหานคร มีหน้าที่จัดสรรงบประมาณตามแผนงบประมาณประจำปี ซึ่งนโยบายจัดทำงบประมาณของกรุงเทพมหานครในแต่ละปีตั้งอยู่บนพื้นฐานของรายได้กล่าวได้ว่า

การพัฒนาการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร สำหรับภาษีโรงเรือนและที่ดิน ฝ่ายรายได้สำนักงานเขตพระโขนง สังกัดกรุงเทพมหานครเป็นส่วนราชการหนึ่งที่ทำหน้าที่จัดการรายได้ โดยมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานครในพื้นที่เขตพระโขนง ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าอากรค่าสัตว์ ค่าธรรมเนียมโรงฆ่าสัตว์ ค่าเช่าทรัพย์สิน ฯลฯ รับแบบแจ้งรายการเพื่อชำระค่าภาษี ตรวจสอบขนาด และประโยชน์การใช้สอยของโรงเรือน และที่ดิน ตรวจสอบขนาดและประเภทของป้ายเพื่อประกอบการประเมินภาษี ติดตามเร่งรัดผู้รับการ ประเมินภาษีที่ไม่ยื่นแบบตามกำหนดและดำเนินคดีกับผู้ค้างชำระภาษีโดยรวบรวมเอกสารส่งกองกฎหมายและคดี รวบรวมและจัดทำสถิติการ จัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม และการรายงานการ จัดเก็บภาษี และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบัน ภาษีโรงเรือนและที่ดินมีอัตราการจัดเก็บที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์จริงที่เกิดขึ้น พบว่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ได้มีการก่อสร้างขึ้นมากในเขตพระโขนง ผู้ประกอบการรายใหญ่จะขายห้องชุดคอนโดมิเนียมให้กับผู้ประกอบการรายย่อย เพื่อทำธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็ก โดยมีการเปิดเป็นสำนักงาน หรือเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมตกแต่งเพื่อการให้เช่า และมีนิติบุคคลของอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินกิจการด้านการบริหารอาคารชุดดังกล่าว ซึ่งการดำเนินกิจการดังกล่าวของผู้ประกอบการรายย่อยนั้นเข้าข่ายต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน จากการสำรวจ พบว่า มีผู้ประกอบการรายย่อยจำนวนมากที่ไม่ทราบถึงกฎระเบียบด้านภาษีโรงเรือนและที่ดินของห้องชุดคอนโดมิเนียมดังกล่าว จึงไม่นำส่งภาษีกับทางสำนักงานเขต ส่งผลให้ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขตพระโขนง ไม่สามารถจัดเก็บรายได้เข้า

กรุงเทพมหานครได้อย่างครบถ้วน ดังนั้น ผู้จัดทำรายงานส่วนบุคคลจึงได้ทำการจัดทำรายงานการศึกษาส่วนบุคคล เรื่องการบริหารการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจากผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นแนวทางในการประชาสัมพันธ์ให้ผู้ประกอบการและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบถึงกระบวนการของการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินประเภทคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ เพื่อให้เป้าหมายการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร เป็นไปตามแผนพัฒนากรุงเทพมหานคร

๓. วัตถุประสงค์

๓.๑ เพื่อศึกษาแนวทางในการบริหารจัดการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจากผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียม

๓.๒ เพื่อสร้างรูปแบบการบริหารการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจากผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียม ในพื้นที่เขตพระโขนง

๓.๓ เพื่อประเมินผลการนำรูปแบบการบริหารการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจากผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียม ในพื้นที่เขตพระโขนง

๔. เป้าหมาย

๔.๑ จัดทำหนังสือแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เพื่อยืนยันแบบแสดงรายการทรัพย์สิน และออกหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทราบล่วงหน้าก่อนเดือน ธันวาคม ๒๕๖๑

๔.๒ จัดทำคู่มือการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน สำหรับผู้ประกอบการคอนโดมิเนียม

๔.๓ กรุงเทพมหานคร ได้รายได้จากการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน จากผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้น

๕. ความรู้ที่นำมาใช้ในการจัดทำรายงานการศึกษา

การศึกษาเรื่อง การบริหารจัดการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจาก ผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียม ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร นั้นผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาบูรณาการประยุกต์ใช้มีดังนี้

๕.๑ ความหมายของภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ไม่มีคำจำกัดความไว้ในกฎหมายโดยเฉพาะ แต่เมื่อวิเคราะห์ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว พอที่จะให้คำจำกัดความได้ว่า

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ รวมถึงบริเวณต่อเนื่องกันซึ่งตามปกติใช้ประโยชน์ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

๕.๒ ประเภทของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีและไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน อาจแบ่งประเภทของทรัพย์สินออกเป็น ๒ ประเภท คือ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินและทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๑. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน

พุทธศักราช ๒๔๗๕ มาตรา ๖ กำหนดทรัพย์สินที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ออกเป็น ๒ ประเภท ดังนี้ (สำนักงานคลัง, กองรายได้, ๒๕๔๘, หน้า ๖)

๑.๑ โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ให้รวมถึงแพด้วย หมายความว่า โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้เช่าหรือให้ผู้อื่นอยู่อาศัยโดยไม่มีค่าเช่า

(๒) ใช้ประกอบกิจการเพื่อหาประโยชน์อย่างอื่น

(๓) ใช้เป็นสำนักงานหรือสถานที่ประกอบพาณิชย์กิจต่างๆ ได้แก่ การซื้อขาย การขายทอดตลาด การให้เช่า การให้เช่าซื้อ การเป็นตัวแทน นายหน้าการค้าต่างๆ การขนส่ง การหักกรรม การอุตสาหกรรม การรับจ้างทำของ การกู้ยืม การรับจำนำ การคลังสินค้า การรับประกันภัย การรับแลกเปลี่ยน หรือซื้อขายเงินตราต่างประเทศ การซื้อขายตัวเงิน การธนาคาร เป็นต้น

(๔) โรงเรือนที่ใช้ประกอบการอุตสาหกรรมหรือเก็บสินค้า

๑.๒ ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ ซึ่งอยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน มีลักษณะดังนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เป็นที่ปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ

(๒) ที่ดินซึ่งเป็นบริเวณต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ซึ่งจะใช้ด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างนั้นๆ เช่น อาคารสำนักงานและบริเวณสนามหญ้ารอบๆ สำนักงาน จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

๒. ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ มาตรา ๙ และมาตรา ๑๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พุทธศักราช ๒๕๓๔ ได้กำหนดประเภทและลักษณะของทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษี ดังนี้ (สำนักงานคลัง, กองรายได้, ๒๕๓๘ หน้า ๘)

- (๑) พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน แต่ถ้าทรัพย์สินเป็นส่วนพระองค์ไม่ได้รับการยกเว้นภาษี
- (๒) ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาลหรือสาธารณะและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการรถไฟโดยตรง
- (๓) ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะและโรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคล และใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและในการศึกษา
- (๔) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติในศาสนกิจอย่างเดี่ยวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์
- (๕) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของมิได้อยู่เองหรือให้ผู้อื่นอยู่นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน
- (๖) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยเอง โดยมีได้ใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้
- (๗) โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษาและซึ่งมิได้ใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบการอุตสาหกรรมใดๆ

๕.๓ หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่ามาตรฐานกลางของกรุงเทพมหานคร อาคารชุด

อาคารชุด หมายความว่า ห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเจ้าของห้องชุดได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากที่พักอาศัยเป็นสถานที่ประกอบกิจการ หรือให้ผู้อื่นเช่าเพื่อหารายได้



๕.๔ ทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดหารายได้

การที่รัฐบาลท้องถิ่นจะจัดหารายได้ให้เพียงพอขึ้นอยู่กับการแบ่งปันอำนาจในการจัดหารายได้หรือการจัดเก็บภาษีอากรต่างๆ ระหว่างรัฐบาลกลางกับรัฐบาลท้องถิ่น ทั้งนี้ เนื่องจากว่ารัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นต่างก็ต้องการรายได้เพื่อไปใช้จ่ายซึ่งจะมีจำนวนมากขึ้นทุกๆ ปีแต่ในขณะเดียวกันภาษีอากรหรือรายได้ของหน่วยการปกครองทั้งสองระดับมีที่มาจากฐานอันเดียวกัน กล่าวคือ ความสามารถในการเสียภาษีอากร (Tax Capacity) ของประชาชนในประเทศ ดังนั้น ปัญหาที่รัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นจะต้องทำการตกลงกัน ก็คือ ใครควรจะเป็นผู้จัดเก็บภาษีอากรประเภทไหนจึงจะเหมาะสม

๑. ภาษีอากรที่รัฐบาลกลางควรจะเป็นผู้จัดเก็บ ภาษีอากรที่สามารถทำรายได้ให้แก่รัฐบาลเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ เนื่องจากรัฐบาลกลางจะมีความจำเป็นที่จะต้องใช้จ่ายในด้านต่างๆ มากมาย ดังนั้น รัฐบาลกลางจึงต้องดึงอำนาจการจัดเก็บภาษีอากรต่างๆ ที่สามารถทำรายได้ได้สูงนั้นมาไว้ที่ส่วนกลางโดยหลักการแล้วรัฐบาลกลางจะเก็บภาษีอากรต่างๆ ที่ใช้เป็นรากฐานในการควบคุมนโยบายเศรษฐกิจของประเทศ ๓ ประเภท ดังนี้

๑.๑ ภาษีที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ ที่ใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมนโยบายเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับการติดต่อกับต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ ภาษีศุลกากร (Customs Duties) ของสินค้าที่ส่งออกและนำเข้าประเทศ

๑.๒ ภาษีอากรที่เกี่ยวกับรักษาเสถียรภาพของเศรษฐกิจภายในประเทศ ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีการค้าปลีก การค้าส่ง ภาษีสรรพสามิต และภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax) เป็นต้น

๑.๓ ภาษีอากรที่เกี่ยวกับการกระจายรายได้และความมั่นคงของสังคม ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลในระดับที่ก้าวหน้า อากรมรดก (Estate Tax) อากรการรับมรดก (Inheritance Tax) ภาษีการให้โดยเสนหา (Gift Tax) ภาษีที่เก็บจากมูลค่าของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น (Capital Gains Tax) และภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) ในรูปแบบต่างๆ เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง และภาษีรถยนต์ เป็นต้น

๒. ภาษีอากรที่รัฐบาลท้องถิ่นควรจะเป็นผู้จัดเก็บ ภาษีอากรที่รัฐบาลกลางจะมอบให้รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจในการจัดเก็บภาษีอากร อาจพิจารณาได้ดังนี้

๒.๑ ภาษีอากรที่มอบให้รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บ รัฐบาลกลางจำเป็นต้องพิจารณามอบอำนาจการจัดเก็บภาษีอากรบางอย่างให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นซึ่งพิจารณาหลักสำคัญได้ดังนี้

๒.๑.๑ ภาษีที่เก็บตามหลักผลประโยชน์ที่ได้รับ (Benefits Received Principle) กล่าวคือ ประชาชนผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการใช้บริการสาธารณะควรจะต้องเป็นผู้เสียภาษีอากร เพื่อนำมาใช้บริการนั้น ในทางทฤษฎีถือว่าแนวการจัดสรรบริการสาธารณะดังกล่าว ใกล้เคียงกับการใช้โดยการใช้จ่ายกลไกราคาหรือกลไกตลาดได้มากที่สุด ดังนั้น รัฐบาลกลางจึงมักใช้หลักการ “ผลประโยชน์ที่ได้รับ” เป็นบรรทัดฐานมอบให้ท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บภาษีอากรบางชนิด

๒.๑.๒ พิจารณาถึงความสามารถหรือความพยายามการจัดเก็บรายได้ (Tax Efforts) รายได้ของภาษีอากรบางประเภทนั้น นอกจากจะขึ้นอยู่กับฐานและอัตราของภาษีแล้วขึ้นยังขึ้นอยู่กับความสามารถหรือความพยายามในการจัดเก็บภาษีอากร

๒.๒ ให้รัฐบาลท้องถิ่นเก็บภาษีอากรบางอย่างร่วมกับรัฐบาลกลาง รัฐบาลกลางอาจยอมให้รัฐบาลท้องถิ่นเข้าร่วมในการจัดเก็บภาษีอากรบางอย่างซึ่งเรียกว่า “Surcharged Tax” หรือ “Supplement Tax” ที่จัดเก็บจากประชาชนในท้องถิ่นนั้น ลักษณะของภาษีชนิดนี้ในรัฐบาลท้องถิ่นจะใช้ภาษีอากรบางอย่างที่รัฐบาลจัดเก็บอยู่แล้วเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีของท้องถิ่น เช่น ภาษีรายได้ท้องถิ่น (State Income) หรือ ภาษีการค้าที่เทศบาลจัดเก็บเพิ่ม เป็นต้น ภาษีรัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บเพิ่มนั้น อาจแบ่งออกได้เป็น ๒ ชนิด คือ

๒.๒.๑ ภาษีที่ท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บเอง (Pure Tax Piggybacking) โดยที่รัฐบาลท้องถิ่นจะทำการจัดเก็บภาษีที่เพิ่มขึ้นเอง โดยมีหน่วยงานการจัดเก็บภาษีท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบ

๒.๒.๒ ภาษีที่ท้องถิ่นให้รัฐบาลกลางเป็นผู้จัดเก็บให้ (The Tax Piggybacking) เป็นการมอบอำนาจจากรัฐบาลกลางให้รัฐบาลท้องถิ่นแต่ละระดับมีสิทธิจัดเก็บภาษีอากรบางชนิดเพิ่มขึ้นตามอัตราที่รัฐบาลกลางกำหนดให้แต่หน่วยงานของรัฐบาลกลางจะเป็นผู้จัดเก็บเอง ภาษีชนิดนี้ลักษณะเป็นการแบ่งรายได้จากรัฐบาลกลางหรือเรียกว่า “Revenue Sharing”

๒.๓ รัฐบาลกลางแบ่งรายได้ให้แก่รัฐบาลท้องถิ่น เป็นการแบ่งส่วนรายได้ภาษีอากรบางชนิดที่รัฐบาลกลางจัดเก็บได้ในแต่ละท้องถิ่นนั้นๆ เรียกว่า “Tax Sharing” บางกรณีรัฐบาลกลางอาจจะแบ่งรายได้ในท้องถิ่นนั้นแก่รัฐบาลท้องถิ่นตามอัตราส่วนที่กำหนด ซึ่งเรียกว่า “Revenue Sharing” รูปแบบของการแบ่งส่วนรายได้นั้นยังแบ่งออกได้เป็น ๒ ชนิด ดังนี้

๒.๓.๑ การแบ่งรายได้โดยมีเงื่อนไข (Condition Revenue Sharing) หมายถึง การพิจารณาแบ่งรายได้ภาษีอากรที่รัฐบาลกลางจัดเก็บได้ในแต่ละท้องถิ่น ให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นนั้น รัฐบาลกลางจะพิจารณาให้ตามความเหมาะสม โดยใช้ปัจจัยหรือหลักการบางอย่างเป็นบรรทัดฐานในการแบ่งรายได้ ซึ่งบรรทัดฐานที่ใช้เป็นตัวกำหนดอัตราการแบ่งรายได้ โดยทั่วไปแล้วพิจารณาถึงรายได้ของประชาชนในท้องถิ่นนั้น ความเจริญของแต่ละท้องถิ่น จำนวนประชากรในแต่ละท้องถิ่น ปัจจัยทางการเมือง เป็นต้น การกำหนดเงื่อนไขในการแบ่งส่วนรายได้จากรัฐบาลกลางโดยปกติแล้วมักจะใช้เป็นเครื่องมือในการกระจายความเสมอภาคทางคลังแก่รัฐบาลท้องถิ่นต่างๆ เป็นวิธีการลดความแตกต่างในความสามารถทางการคลัง (Horizontal Fiscal Imbalance) ในระหว่างท้องถิ่น

๒.๓.๒ การแบ่งรายได้โดยไม่มีเงื่อนไข (Unconditional Revenue Sharing) หมายถึง การที่รัฐบาลกลางพิจารณาแบ่งรายได้ที่จัดเก็บได้ในแต่ละท้องถิ่นให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นนั้นๆ โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ มากนัก การแบ่งรายได้เช่นนี้อาจจะทำให้เกิดความแตกต่างในทางการคลังระหว่าง

ท้องถิ่นมีมากขึ้น ทั้งนี้ เพราะท้องถิ่นที่มีรายได้สูงก็จะได้รับส่วนแบ่งรายได้มากกว่าท้องถิ่นที่มีรายได้น้อย นอกเสียจากว่ารัฐบาลจะกำหนดอัตราส่วนแบ่งรายได้ให้แก่แต่ละท้องถิ่นในอัตราส่วนที่แตกต่างกัน

๒.๔ รายได้อื่นของรัฐบาลท้องถิ่น รัฐบาลท้องถิ่นอาจจะได้รับรายได้จากแหล่ง อื่นๆ เช่น รายได้จากการประกอบกิจการของรัฐบาลท้องถิ่นหรือได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลกลาง เป็นต้น

๓. รายได้อื่นของรัฐบาลท้องถิ่น นอกจากรัฐบาลท้องถิ่นจะมีรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากรในรูปแบบต่างๆ ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว รัฐบาลท้องถิ่นยังอาจได้รับรายได้จากแหล่งอื่นๆ เช่น

๓.๑ รายได้จากการประกอบกิจการของรัฐบาลท้องถิ่น รัฐบาลท้องถิ่นบางแห่งอาจหารายได้ มาใช้จ่ายในท้องถิ่น โดยการเข้าไปประกอบธุรกิจบางประเภทเช่นเดียวกันกับที่รัฐบาลกลางประกอบกิจการใน รูปแบบของรัฐวิสาหกิจ เช่น เป็นผู้ผูกขาดการขายสินค้าหรือบริการบางอย่าง หรือ การผูกขาดการประกอบ กิจการเกี่ยวกับการพนัน เป็นต้น

๓.๒ การได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลกลาง โดยปกติแล้วรัฐบาลท้องถิ่นมักจะได้รับเงินช่วยเหลือ จากรัฐบาลกลาง ในรูปแบบต่างๆ ทั้งในรูปแบบทั่วไปหรือในรูปแบบที่มีเงื่อนไข หรือบางกรณีที่รัฐบาลกลาง อาจจะกำหนดให้รัฐบาลท้องถิ่นต้องออกเงินร่วมสมทบกับเงินช่วยเหลือแบบให้เปล่าก็ได้

๕.๕ การวิเคราะห์การดำเนินการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ (SWOT)

การวิเคราะห์การดำเนินการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของสำนักงานเขตพระโขนง จะ วิเคราะห์ถึง จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค สรุปได้ดังนี้

๑) จุดแข็ง (Strengths) ได้แก่ สำนักงานเขตพระโขนง มีการแบ่งโครงสร้างองค์กรตามหน้าที่ ฝ่ายรายได้มีหน้าที่ได้การสำรวจ และจัดเก็บภาษีให้กับกรุงเทพมหานคร ทำให้การส่งงานตามสายงานเป็นไปได้ ดี ส่วนงานการคลัง เพื่อจัดเก็บภาษีตามนโยบายมีการนำเสนอผ่าน ผู้บังคับบัญชาตามสายงานการ ดำเนินงาน มีระเบียบที่กำหนดค่อนข้างรัดกุม การทำงานมีการกำหนดวิสัยทัศน์ และยุทธศาสตร์การพัฒนาที่ ชัดเจน มีระบบการทำงานร่วมกัน สำนักงานเขตพระโขนงอยู่ใกล้แหล่งชุมชน และ แหล่งธุรกิจการค้า การ ติดต่อกับทำได้ง่ายและเป็นที่รู้จัก บุคลากรมีความรู้และความเข้าใจหน้าที่การงานและมีความรักความผูกพันใน ภาระงานที่ทำ เปิดโอกาสให้ประชาชนแสดงความคิดเห็นตามโครงการต่าง ๆ เจ้าหน้าที่ รู้จักมักคุ้นกับ ประชาชนและมีการบริการเก็บภาษีนอกสถานที่เป็นครั้งคราว

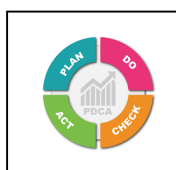
๒) จุดอ่อน (Weaknesses) ได้แก่ มีการดำเนินงานตามระเบียบทางราชการตามกฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น ทำให้ขาดความ ยืดหยุ่นและความล่าช้าในการทำงาน มีระเบียบการบริหารงานหลายฉบับล้าสมัย ขาดการ ปรับปรุงให้เกิดความคล่องตัว ขาดแคลนงบประมาณในการดำเนินงานโครงการหลายโครงการ การพัฒนา ระบบบริหารงาน บุคคลทำได้ยากเพราะงบประมาณจำกัด การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินทำได้ไม่เต็มที่

เพราะประชาชนยังไม่ทราบกฎหมายที่ถูกต้อง ขาดการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนหันมาให้ความร่วมมือเสียภาษี ขาดเจ้าหน้าที่ในการติดตามการเสียภาษีอย่างต่อเนื่องประชาชนพยายามหลีกเลี่ยงภาษีเนื่องจากมีบทลงโทษน้อย

๓) โอกาส (Opportunities) กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินระบบใหม่เป็นระบบภาษีที่มีความยืดหยุ่น เป็นการปฏิรูปภาษีทรัพย์สินให้เกิดความเป็นธรรมมากขึ้นและเป็นการขยายฐานภาษีอย่างทั่วถึง ทั้งยังช่วยกระตุ้นให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีที่มีฐานผู้เสียภาษีจำนวนมาก จะทำให้ต้นทุนของรัฐในการจัดเก็บภาษีลดลง ช่วยให้สำนักงานเขตมีรายได้มากขึ้น และลดปัญหาการเก็งกำไรจากการซื้อขายที่ดิน

๔) อุปสรรค (Threats) การออกกฎหมายในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำอาจเกิดปัญหาการต่อต้านจากประชาชน ขาดความพร้อมทั้งด้านบุคลากร เครื่องมือและความไม่สมบูรณ์ของแผนที่ภาษี ข้อมูลด้านทรัพย์สินยังไม่มี การดำเนินการบุคลากรของสำนักงานเขตพระโขนงรวมถึงประชาชนยังไม่ทราบรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายและระเบียบเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินประเภทคอนโดมิเนียม

๕.๖ การวิเคราะห์การดำเนินการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ PDCA (Plan-Do-Check-Act) PDCA (Plan-Do-Check-Act) ซึ่งประกอบด้วย ขั้นตอน ๔ ขั้นตอน ดังต่อไปนี้



PLAN คือ การวางแผน

Do คือ การปฏิบัติตามแผน

CHECK คือ การตรวจสอบ

ACT คือ การปรับปรุงการดำเนินการอย่างเหมาะสม

๑. ด้านการวางแผน

การวางแผนการบริหารจัดการการจัดเก็บภาษีกับผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียม ให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ตามเป้าหมาย จึงต้องกำหนดวัตถุประสงค์ และขอบเขตในการดำเนินงาน กำหนดโครงสร้างทีมงาน และมอบหมายความรับผิดชอบ ให้มีการจัดทำเป็นแผนและขั้นตอนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินให้สอดคล้องตาม กฎระเบียบที่กำหนดไว้เป็นการนำไปสู่การปฏิบัติ ควรมีแนวทางที่จะทำให้การจัดเก็บภาษีมีความถูกต้อง และแม่นยำ ด้วยการสำรวจข้อมูลพื้นที่จากข้อมูลจริงที่ปรากฏให้เห็น เช่น การเดินสำรวจคอนโดมิเนียมที่เข้าข่าย หรือเข้าพิกัดที่จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

การประชาสัมพันธ์การจัดเก็บรายได้ ควรมีการ การออกบริการผู้ที่อยู่ในข่ายชำระภาษีนอกพื้นที่โดยลง พื้นที่ โดยบุคลากรผู้ปฏิบัติงานทุก คนสามารถปฏิบัติหน้าที่แทนกันได้และมีระบบข้อมูลผู้ ชำระภาษีประจำปีสามารถนำมาใช้ประกอบการจัดทำทะเบียน ข้อมูลการปลูกสร้างคอนโดมิเนียมใหม่ มีส่วนสำคัญที่จะทำให้การจัดเก็บรายได้มี ประสิทธิภาพ

๒. การดำเนินการ

มีการดำเนินการตามขั้นตอนการวางแผนที่ได้ กำหนดไว้ การบริหารจัดการการจัดเก็บรายได้ โดยมีการออกบริการให้ความรู้ความเข้าใจกับผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีนอกพื้นที่โดยได้เสนอแนะ ทางแก้ไขปัญหาการจัดเก็บรายได้ ให้มีการฝึกอบรมความรู้ให้กับเจ้าหน้าที่เพื่อเพิ่มความรู้ ความเข้าใจในบทบาทและการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพให้กับการจัดเก็บรายได้

๓. การตรวจสอบ

ควรมีแนวทางที่จะทำให้การ จัดเก็บรายได้ให้มีความถูกต้องและแม่นยำ ด้วยการแต่งตั้ง คณะกรรมการขึ้นมาเพื่อทำการตรวจสอบความถูกต้อง และความแม่นยำในการกำหนดอัตราภาษี จำนวนภาษี โดยจะทำงานควบคู่กันไปกับการใช้เทคโนโลยีในการ จัดเก็บที่ทันสมัย ซึ่งปัจจุบันมีกองรายได้ สำนักการคลัง มีหน้าที่ในการตรวจสอบความถูกต้องและความ แม่นยำนั้น คณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งควรมีการแบ่ง หน้าที่กันในการตรวจสอบความถูกต้องแม่นยำของการ จัดเก็บภาษีในแต่ละด้าน เช่น แบ่งเป็นคณะกรรมการ ตรวจสอบการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบในการกำหนดอัตราภาษี ที่มีความเหมาะสมและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

๔. ด้านการปรับปรุงแก้ไข

ควรมีแนวทางการบริหารด้านการปรับปรุงแก้ไขในข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นจากการทำงาน การ จัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ควรมีแนวทางที่จะทำให้การจัดเก็บภาษีให้มีความถูกต้องและแม่นยำ ด้วยการ นำเทคโนโลยีด้านโปรแกรม คอมพิวเตอร์มาใช้ในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินประเภทคอนโดมิเนียม เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการจัดเก็บภาษี หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากโรงเรือนนั้นต่อไป

๖. กรอบแนวทางการดำเนินการ

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้บูรณาการแนวคิดมาเพื่อเป็นแนวทางในการ ประชาสัมพันธ์ให้ผู้ประกอบการและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎระเบียบด้านภาษีโรงเรือนและที่ดินของ กรุงเทพมหานคร เพื่อให้เป็นเมืองที่มีระเบียบเรียบร้อย ตามนโยบายของกรุงเทพมหานคร

๑) ประชุมชี้แจงการดำเนินการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของผู้ประกอบการประเภท คอนโดมิเนียมในพื้นที่เขตพระโขนง

๒) จัดทำคู่มือกฎระเบียบการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียม ในเขตพระโขนงให้กับนิติบุคคลที่บริหารจัดการคอนโดมิเนียมทราบถึงกฎระเบียบ ข้อควรปฏิบัติ และนโยบาย ของกรุงเทพมหานคร เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามได้ง่ายและถูกต้องตามกฎหมายข้อบังคับ

- ๓) จัดตั้งคณะทำงานเพื่อประชาสัมพันธ์ ให้ความรู้แก่ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในเขตพระโขนง
- ๑) ประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่าง ๆ ทั้งแผ่นปลิว ป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ และสื่อดิจิทัลลงในระดับสำนักงานเขตและในกรุงเทพมหานคร
 - ๒) ประชาสัมพันธ์โดยเจ้าหน้าที่รัฐผู้จัดเก็บภาษี โดยการเดินสำรวจพื้นที่ทั้งหมดที่เข้าข่าย พิกัด หรือกฎหมายที่จะต้องเสียภาษีให้รัฐ
 - ๓) ประชาสัมพันธ์โดยผู้นำกลุ่มหรือชุมชน ให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการเสียภาษี เพื่อพัฒนาท้องถิ่นของตนเอง
 - ๔) การประเมินผลการรับรู้และความเข้าใจของผู้ประกอบการคอนโดมิเนียม โดยเจ้าของห้องได้รับความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย จึงมายื่นแบบเสียภาษีให้ถูกต้อง ทำให้กรุงเทพมหานครมีรายได้จากภาษีเพิ่มมากขึ้น

๗. ระยะเวลาดำเนินการ

ระยะเวลาดำเนินการ ตั้งแต่ ๑ กันยายน ๒๕๖๑ ถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ รวม ๔ เดือน

๘. งบประมาณ

ใช้เงินงบประมาณของ สำนักงานเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

๙. แนวทางการติดตามและประเมินผล

วัตถุประสงค์	เป้าหมาย	ระยะเวลา	วิธีการ/เครื่องมือ
๑. ศึกษาแนวทางในการบริหารการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจากผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในพื้นที่เขตพระโขนง	ได้แนวทางในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน	๑ เดือน	ออกสำรวจ, ตรวจสอบ, ประชาสัมพันธ์, ออกหนังสือเตือน ให้กับผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมรายใหม่
๒. สร้างรูปแบบและแนวทางในการบริหารการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจากผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียม	ได้คู่มือการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน สำหรับผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียม	๑ เดือน	ได้รับการประสานงานและความร่วมมือ ในการใช้คู่มือประชาสัมพันธ์การเสียภาษีของเจ้าของคอนโดมิเนียม
๓. วัดและประเมินผลการนำรูปแบบแนวทางในการบริหารการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจากผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่เขตพระโขนง	๑. การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินรายใหม่เพิ่มขึ้น ๒. ผู้ประกอบการรายย่อยทราบถึงกฎหมายและระเบียบการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มมากขึ้น	๔ เดือน	กรุงเทพมหานครได้จำนวนรายผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรายใหม่ และจำนวนเงินภาษีจากผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้น

๑๐. ข้อเสนอแนะ

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ควรมีการปรับปรุงวิธีการปฏิบัติและระเบียบข้อบังคับเพื่อให้เกิด ประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีได้อย่างครบถ้วน เป็นธรรมและรวดเร็ว

๑) การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการจัดเก็บฐานข้อมูลผู้เสียภาษี การยื่นแบบ การแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน การประเมินทรัพย์สิน รวมถึงการชำระค่าภาษี เพื่อความ รวดเร็วและถูกต้องในการจัดเก็บภาษี

๒) การพัฒนาฐานข้อมูลระหว่างหน่วยงานราชการส่วนกลางและราชการส่วน ท้องถิ่น โดยการ เชื่อมโยงข้อมูลระหว่างกระทรวงต่างๆ เช่น กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย สามารถแก้ไขปัญหาการร้อง ขอเอกสารสัญญาเช่าทุกปี สัญญาเช่าที่เป็นเท็จ รวมถึงการเช่าห้องในคอนโดมิเนียมที่เจ้าหน้าที่ไม่ สามารถตรวจพบ เพื่อนำค่าเช่านั้นมา คำนวนหาค่ารายปี-ค่าภาษีได้ อีกทั้งเป็นการอำนวยความสะดวกและลดภาระของผู้เสียภาษีด้วย

๓. ควรปรับปรุงกฎ หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษี ให้ทันสมัยสอดคล้องกับสถานการณ์ ปัจจุบัน รวมถึง แก้ไขระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีความคล่องตัวใน การปฏิบัติงานและเป็น แนวทางเดียวกันตลอดพื้นที่ อีกทั้งวางหลักเกณฑ์การตรวจสอบการ ปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้อย่าง ชัดเจน แม้ว่าการกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน

๔. ดำเนินการประชาสัมพันธ์ให้ยื่นแบบเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับผู้ประกอบการประเภท คอนโดมิเนียม ในพื้นที่สำนักงานเขตพระโขนงอย่างต่อเนื่อง

๕. จัดทำคู่มือแนะนำการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ สำนักงานเขตพระโขนง

๖. มีการประสานงานกับผู้ประกอบการ ประเภทคอนโดมิเนียม ในการเข้าตรวจสอบอาคารสำหรับผู้ เข้าพักดเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน
