

การประเมินและการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ของกรุงเทพมหานคร



นางสาวอรุณรัตน์ เทสสิริ

006390

ศูนย์วิทยบรังษยการ

วิทยานิพนธ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบัณฑิตวิทยาลัย

แผนกวิชาการบัญชี

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๖๗

THE ASSESSMENT AND COLLECTION OF HOUSE AND LAND TAX
OF BANGKOK METROPOLIS

Miss Oranuj Tessiri

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Accounting

Department of Commerce and Accountancy

Graduate School

Chulalongkorn University

1976

นักศึกษาวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิชาบินช์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต



ຄະນະຄົມບໍລິສັດ ວິທຍາລົມ

คณะกรรมการครุภัณฑ์ ๖๗๙๘...๘๐๗๗๑...ประธานกรรมการ

กิจกรรมการเรียนรู้

บทที่ ๑๖ กรรมการ

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การประเมินและการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของ

กรุงเทพมหานคร

ชื่อ

นางสาวอรุณรัช แหนสสิริ

แผนกวิชา การบัญชี

ปีการศึกษา

๒๕๖๘

บทคัดย่อ



ในเบตกรุงเทพมหานครอันกว้างขวางกว้างถึง ๔๙๓, ๑๕๓ ไร่ มีบ้านเรือนพังอยู่อย่างหนาแน่น และมีแนวโน้มว่าจะมีบ้านเรือนหนาแน่นมากขึ้นอีกในอนาคต ซึ่งบรรดาบ้านเรือนเหล่านี้ย่อมมีโรงเรือนเป็นบ้านเช่า และอาคารพาณิชย์ อันเป็นทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นจำนวนมาก การจัดเก็บภาษีนี้เป็นหน้าที่ของหน่วยราชการท้องถิ่นหรือหลวงที่เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" ซึ่งประสานมือมาในการจัดเก็บรายเบิกการ เช่น การไม่แจ้งรายการทรัพย์สิน เกือบเสียภาษีทั้งที่ทรัพย์สินที่ตนมีกรรมสิทธิ์ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน การไม่ชำระเงินด้วยกำหนดเป็นต้น เงินรายได้จำนวนนี้เป็นส่วนหนึ่งที่กรุงเทพมหานครจะนำไปใช้จ่ายเพื่อบริการสาธารณูปะริชและประชาชนในท้องถิ่น ถ้าการเก็บภาษีไม่ดีมีผลให้หน่วยราชการต้องขาดทุน หรือต้องขอรับเงินอุดหนุนจากทางรัฐบาลมากขึ้น ในกรณีที่ได้รับเงินค่าภาษีเข้า เพราะประชาชนต้องชำระค่าภาษีมาก ก็อาจจะทำให้การทำงานประจำของกรุงเทพมหานครล้าช้าไปด้วย จึงควรศึกษาถึงวิธีการประเมินและการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครอย่างดี อันจะได้ให้เงินดีงบประมาณและอุปสรรคต่าง ๆ อันจะได้ทำการปรับปรุงแก้ไข วางแผนดูแลการประเมินและการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินอย่างดี อันจะเป็นแนวทางในการดำเนินงานที่มีระเบียบและมีประสิทธิภาพในอนาคต

การศึกษาเรื่องการประเมินและการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร

นี้ รวบรวมเรื่องมูลจาก พระราชนิร្តฤทธิภาคีโรงเรือนและที่ดิน คำสั่งระเบียบของกรมสร屾พาร กำลังและหนังสือช้อมความเข้าใจต่าง ๆ ของกระทรวงมหาดไทย ราชกิจจานุเบกษา คำ พิพากษากฎา เอกสารของแผนกพิจารณาอุทธรณ์และคำร้อง กรุงเทพมหานคร และเอกสาร อื่น ๆ จากการสัมภาษณ์หัวหน้ากองรายได้ หัวหน้าแผนกพิจารณาอุทธรณ์และคำร้อง หัวหน้า ประมวลรายงานและวิจัย หนังงานเจ้าหน้าที่ประจำเขตต่าง ๆ จากการสั่งเกตการณ์การ ทำงานที่ที่ว่าการ เขตบางแห่ง ตลอดจนการสั่งเกตการณ์การฝึกอบรมเจ้าหน้าที่งานผู้ปฏิบัติงาน เกี่ยวกับการประเมินภาษีและจัดเก็บรายได้

ผลจากการศึกษาปรากฏว่า การประเมินและการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ยัง ไม่ได้เงินเดือนเม็ดเดือนหน่วย แม้ว่าในปัจจุบันกรุงเทพมหานครจะ เก็บเงินค่าภาระโรงเรือนและ ที่ดินได้เป็นจำนวนสูงกว่าภาษีที่จัดเก็บของชนิดอื่น และวิธีการในการประเมินและการจัดเก็บ ก็ว่าง ไม้อย่างรักภูมิการตรวจสอบเชิงกันและกันที่พอสมควรก็ตาม เรายังคงทางปฏิบัตินี้ ภูมายังคงอยู่ทางการประการ ที่ทำให้ประชาชนผู้ขาดความรับผิดชอบในหน้าที่การเสียภาษี หลึกละเลียงได้ หนังงานเจ้าหน้าที่มีจำนวนน้อย แต่มีงานมากเกินกำลังและอัตราเงินเดือนที่ ได้รับน้อย จึงทำให้การปฏิบัติงานไม่ได้เท่าที่ควร

ปัญหาทางด้านกฎหมายนั้น จะแก้ไขได้ต่อเมื่อผู้บริหารประเทศาความตั้งใจจริงที่ จะเก็บภาษี และมีความใจกว้างพอที่จะปรับปรุงกฎหมายให้รักภูมิยืน ปัญหาทางด้านหนังงาน เจ้าหน้าที่ กรุงเทพมหานครคงพยายามสอดส่องให้หนังงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามระเบียบหลัก เกตที่ว่างไว้ เพื่ออัตราภาระลังเจ้าหน้าที่ เครื่องอุปกรณ์ในการจัดเก็บให้เพียง รวมทั้งการ ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบถึงจำนวนเงินภาษีที่เก็บได้ว่า นำเงินจำนวนนี้ไปใช้จ่ายให้ เป็นประโยชน์ต่อทองดินอย่างไรบ้าง ซึ่งเท่ากันเป็นการยักจุ่งใจให้ประชาชนเต็มใจ เสียภาษี

Thesis Title : The Assessment and Collection of House and Land
Tax of Bangkok Metropolis.

Name Miss Oranuj Tessiri. Department Accounting
Academic Year 1975



ABSTRACT

The Bangkok Metropolis, with its boundaries extending over an area of some 990,000 reis of land, is a densely populated area and likely to become even more so in the future. Among the houses and other structures there are to be found houses and apartments for rental and commercial buildings which are subject to house and land tax. Collections of this tax is carried out by the local governmental district office called the "Bangkok Metropolis" who are faced with innumerable problems in the process of collecting, for example, failure on the part of the owner of properties to declare properties which are subject to house and land tax, and failure to pay the tax on due dates. As this tax form part of the revenue income which is used by the Bangkok Metropolis to provide social services within the district, it follows that ineffective or inefficiency in collection would limit the extent of the social services to be provided to the public unless additional subsidies could be obtained from the government. Late payments or delay in collection of the tax will have the effect of retarding the prepara-

tion of the annual budget. It is therefore essential to study the methods of assessment and collection of house and land tax of the Bangkok Metropolis in order to depict the problems. Analyze and formulate solutions to achieve orderly and effective methods of assessing and collecting tax in the future.

The study on the methods of assessment and collection of house and land tax has been based on information from the House and Land Tax Act, Revenue Regulations, declarations and statements of explanations there to issued by the ministry of Interior, royal decrees, court rulings, literatures prepared by the department of the Bangkok Metropolis dealing with appeals and various other literatures, from interviews with head of the income department, chief of the information and research section and other personnels attached to various districts, from observations of work carried out at certain district offices and from observations of trainings given to officers connected with the assessment and collection of tax.

The results of the study indicate that the house and land tax is not being collected as fully and as efficiently as should be possible despite the fact that the tax presently collected by the Bangkok Metropolis far exceed the amount of other taxes being collected and satisfactory internal control has been established within the system of assessment and collection. Such a situation was found to be caused by certain loopholes in the law which enable

socially irresponsible taxpayers to avoid paying their taxes and also by the lack of manpower within the concerned department where an abundance of work is placed upon the merge workforce in return for comparatively small remuneration which offers no incentive or inducement to work efficiency.

Where problems are concerned with the law, these can be solved only when leaders of the country have full and fair intention to collect tax and are considerate enough to revise the law in order to eliminate the known loopholes. As for manpower problems, the Bangkok Metropolis will need to supervise its officers and employees to ensure proper adherence to established rules and regulations, and also to increase its manpower and necessary equipment as well as to provide the public with information as to the amount of tax collected and how the money has been expended: this should serve as an inducement for the public to willingly pay their taxes.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ມີຕິກຣົມປະກາດ

ໃນການເນື້ອນວິທຍານິພນໍ ເຮື່ອງການປະເມີນແລະກາຈັກເກີນການໄໂຮງເວືອນແລະທີ່ຕິດຂອງ
ກຽງ ແພມຫານຄຣນໍ ຜູ້ເຂັ້ມໃກ້ຕັບຄວາມອຸ່ນເກຣະທ໌ເອກສາວອ້າງອີງ ຂໍອຸ່ນດົກວ່າເລືອດການ ໃ ດົດອົກຈານ
ກາຮສະເວລາໃຫຍ້ເຂົ້າມີສຳເນົາຢັ້ງຈາກ

ຄຸນສຸເວທຍ	ສຸຂະເສົ່ວ	ເຈົ້າໜ້າທີ່ກຽງສອບການໄໝ ๖ ຫ້ວໜ້າກອງຮາຍໄກ້
ຄຸນຍຸ້ນທ	ກອມຍະເຕຣີ	ສໍານັກການຄລັງ ກຽງ ແພມຫານຄຣ
ຄຸນສຶງທ	ເຊົະຖຸລ	ເຈົ້າໜ້າທີ່ກຽງສອບການໄໝ ๘ ຫ້ວໜ້າງານປະນົລ ຮາຍງານແລະວິຊຍ ກອງຮາຍໄກ້ ກຽງ ແພມຫານຄຣ ນິຕິກຣ ๘ ຫ້ວໜ້າງານນິຕິກຣ ກອງກູ້ໝາຍແລະກົດ
ຄຸນຮງ	ທວນທອງ	ສໍານັກປັດກຽງ ແພມຫານຄຣ ກຽງ ແພມຫານຄຣ ເຈົ້າໜ້າທີ່ບໍລິຫານງານຮາຍໄກ້ ๘ ຫ້ວໜ້າງານ ຮາຍໄກ້ເຂົ້າມີນາວາ (ປັຈຸນັນໄກ້ລາອອກຈາກ ຮາຊກາຣ ແລ້ວ)
ຄຸນນັພຄລ	ເຈົ້າວິໄທທີ	ເຈົ້າໜ້າທີ່ບໍລິຫານທະເບີນ ๘ ຫ້ວໜ້າງານ ທະເບີນເຂົ້າມີປ້ອມປ່ານາ
ຄຸນເສັ່ນທ	ເຄີຍວົວລີ້ຍ	ເຈົ້າໜ້າທີ່ບໍລິຫານຮາຍໄກ້ ๘ ຫ້ວໜ້າງານ ຮາຍໄກ້ ເຂົ້າມີປ້ອມປ່ານາ
ຄຸນສຸພຈນ	ໄພບລຍ	ເຈົ້າໜ້າທີ່ບໍລິຫານຮາຍໄກ້ ๘ ຫ້ວໜ້າງານ ຮາຍໄກ້ ເຂົ້າມີປ້ອມປ່ານາ
ຄຸນມູນຄູ	ສມືຕີ	ເຈົ້າໜ້າທີ່ກຽງສອບການໄໝ ๘ ຫ້ວໜ້າງານເຮັດວຽກ ແລະກຽງສອບຮາຍໄກ້ສ່າຍ ๒ ກອງຮາຍໄກ້ ກຽງ ແພມຫານຄຣ

คุณสมพล	จันทร์ศรีสุวรรณ	เจ้าหน้าที่บริหารงานรายได้ ๔ หัวหน้างาน รายได้ เขตบางชุนเทียน
คุณมนัส	วีระพันธ์	เจ้าหน้าที่จัดเก็บรายได้ ๓ เขตบางกะปิ
คุณวรรัตน์	เชกม	เจ้าหน้าที่จัดเก็บรายได้ ๓ เขตเมืองรัฐ
คุณสมปอง	ฉันชนะ	เจ้าหน้าที่ธุรการ เขตป้อมปราบฯ
คุณอาทิตย์	ชรัสยา	เจ้าหน้าที่ธุรการ เขตบางกะปิ

นอกจากนี้ห้านศาสตราจารย์มูญลีริ ชาลิตชาร์ง และผู้ช่วยศาสตราจารย์มาโนชัย พรพิญลับ
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้กรุณาแก้ไขข้อผิดพลาดและขออภัยของ
ซึ่งช่วยให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มาก

และท่านสุดท้าย ซึ่งผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงก็คือ อาจารย์ประเทือง ทวีสิน
ที่ได้กรุณารับเป็นผู้ควบคุมการวิจัย ซึ่งໄก้ให้ความคิดเห็น ข้อคิดและแนวทางทั่วๆ ที่เป็นประโยชน์
ตลอดจนคร่าวๆ แก่วิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า



บทคัดย่อภาษาไทย	๑
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	๒
กิจกรรมประจำปี	๓
รายการตารางประชุม	๔
รายการภาพประชุม	๕

บทที่

๑ บทนำ

ความเป็นมาของปัญหา	๑
วัตถุประสงค์ของ การศึกษา	๒
ขอบเขตของ การศึกษา	๒
ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย	๗
วิธีการนักวิชาและวิจัย	๘
นิยามของคำ	๙

๒ กรุงเทพมหานคร และภาษาไทย เรื่องและที่คิน

กรุงเทพมหานคร	๙๐
ประวัติของกรุงเทพมหานคร	๙๐
บริการของกรุงเทพมหานคร	๙๓
รายได้ของกรุงเทพมหานคร	๙๕

ภาษาไทยเรื่องและที่กิน.....	๗๗
ความหมาย	๘๖
ความเป็นมาของภาษาไทยเรื่องและที่กิน	๙๖
 ๑ ประเพทของทรัพย์สินตาม พระราชบัญญัติภาษาไทยเรื่องและที่กิน	
กฎหมายเกี่ยวกับภาษาไทยเรื่องและที่กิน	๒๙
ประเพทของทรัพย์สินที่ต้องเลี้ยงและไม่ต้องเลี้ยงภาษาไทยเรื่องและที่กิน ...	๒๓
ทรัพย์สินที่ต้องเลี้ยงภาษี	๒๓
ทรัพย์สินที่ไม่ต้องเลี้ยงภาษี	๒๔
การประกาศให้บังคับและคงทรัพย์สิน	๒๕
วิธีประกาศ	๒๕
สาระสำคัญของใบประกาศ	๒๕
แบบ ก.ร. ก.ที่ใช้ในการประเมินและจัดเก็บภาษีเรื่องและที่กิน	๓๐
 ๒ การประเมินภาษาไทยเรื่องและที่กิน	
หลักเกณฑ์ที่ไว	๓๗
การคำนวณการประเมินภาษาไทยเรื่องและที่กิน	๓๗
การคำนวณการประเมินภาษาไทยเรื่องและที่กินที่บังคับแบบจ้างรายการ ทรัพย์สินในปีแรก	๓๗
การคำนวณการประเมินภาษาไทยเรื่องและที่กินที่บังคับแบบจ้างรายการ ทรัพย์สินแล้ว	๓๙
การพิจารณาการประเมินโรงเรือนขนาดใหญ	๔๖
การประเมินม้านอย่างและแบ่งให้คนอื่นเช่าเป็นห้อง ๆ	๔๖

การประเมินแหล่งข้อมูล ๓๖	
การประเมินแพลตฟอร์ม ๓๗	
การประเมินโครงสร้าง ๓๙	
การประเมินภาคผนวก ๓๙	
การพิจารณาการประเมินโครงสร้าง ๔๐	
การประเมินโครงสร้างแบบ ๔๑	
การประเมินโครงสร้างที่ให้เช่า ๔๒	
การพิจารณาการประเมินตลาด ๔๕	
การพิจารณาการประเมินโครงสร้างที่ไม่มีอัตราค่าเช่า ๔๕	
การประเมินโครงสร้างที่ใหญ่กว่าที่เช่าอยู่ ๔๕	
การประเมินโครงสร้างที่เจ้าของกำกันภัย ๔๕	
การพิจารณาการประเมินคลังสินค้า ๔๕	
การพิจารณาการประเมินที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโครงสร้างหรือลิฟต์บลู๊ฟสร้าง ๔๖	
การพิจารณาการประเมินอาคารที่ให้เช่าติดกันป้าย ๔๖	
๘ การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน	
หน่วยการจัดเก็บ ๕๑	
อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ๕๑	
หน้าที่ของผู้รับประเมิน ๖๙	
หน้าที่ของผู้เช่า ผู้ร้อง และส่วนที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของที่ดิน ๖๙	
หน้าที่ของผู้เช่า ผู้ร้อง ๖๙	
ส่วนที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของที่ดิน ๖๙	
ระเบียบการจัดเก็บภาษี ๖๙	

บทกำหนดโทษและคำเนินคดีเกี่ยวกับการหลักเลี้ยงภาษี	๗๔
บทกำหนดโทษ	๗๔
การคำเนินคดี	๗๕
๖ การอุทธรณ์ทั้งในเรื่องและที่คิน	
สิทธิของผู้รับประมูล	๘๐
การร้องอุทธรณ์	๘๑
การร้องอุทธรณ์ทางกรุงเทพมหานคร	๘๒
การร้องอุทธรณ์ทางภาค	๘๓
๗ มัญหาการประเมินและการจัดเก็บภาษีในเรื่องและที่คิน	
มัญหาค้านการประเมิน	๙๐๐
เงินกินเปล่า	๙๐๐
ความล้มพั้นช์ของการประเมินค่ารายปีในแต่ละเขต	๙๐๙
การตรวจสอบการประเมิน	๙๐๙
มัญหาทั่วไป	๙๐๙
มัญหาค้านการจัดเก็บ	๙๑๙
สถานที่และอุบัติกรณีในการจัดเก็บ	๙๑๙
ทະเบียนในการจัดเก็บ	๙๒๒
ระยะเวลาในการจัดเก็บ	๙๒๓
การบีบและขยายหอคคลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระ	๙๒๓
มัญหาค้านการเจ้าหนี้ที่	๙๐๕
จำนวนเจ้าหนี้ที่ไม่ได้สัดส่วนกับปริมาณงาน	๙๐๕

คุณภาพของเจ้าหน้าที่	๑๐๘
ความร่วมมือของประชาชนในการเสียภาษี	๑๐๙

สาระการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การบริหารภาษี	๑๑๑
องค์ประกอบพื้นฐาน	๑๑๒
ระบบลิงจูงใจ	๑๑๔
กฎหมาย	๑๑๖
การตรวจสอบประสิทธิภาพ	๑๑๗
แผนที่การจัดเก็บและตารางการจัดเก็บ	๑๑๗
การยินยอมเสียภาษี	๑๑๘
ความสำนึกเชิงการเสียภาษี	๑๑๙
บทกำหนดโทษ	๑๒๑
การอำนวยความสะดวก	๑๒๕
การให้รางวัล	๑๒๖
ภาษีทรัพย์สิน	๑๒๗
บรรณานุกรม	๑๓๙
ประวัติการศึกษา	๑๓๖



รายการตารางประกอบ

ตารางที่

หน้า

๑ การขยายตัวของประชากรและที่ดินของกรุงเทพมหานครในอดีต ปัจจุบัน	๔
๒ จำนวนเงินรายรับของกรุงเทพมหานคร จำแนกตามประเภทของรายได้ เบรี่ยม เทียบกับงบประมาณที่ตั้งไว้	๕
๓ สถิติรายได้จากค่าภาษี กิจกรรมเนียม ที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บ	๖
๔ รายได้จากการเบรี่ยม เทียบกับรายได้ทั้งหมด	๗๖
๕ การเบรี่ยม เทียบการประเมินภาระโรงเรียนและที่ดินประเภทโรงเรียนตาม หลักเกณฑ์เก่าและใหม่	๘๐
๖ สภาพข้อเท็จจริงในการประเมินภาระโรงเรียนและที่ดินคลาดบางรัก	๘๑
๗ สถิติรายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรียนและที่ดิน	๘๕
๘ การเบรี่ยม เทียบจำนวนผู้รับประเมินและจำนวนเงินภาษีโรงเรียนและที่ดินกับ จำนวนเจ้าหน้าที่ดำเนินงานรายได้ในปี ๒๕๖๖	๙๐๕

**ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

รายการภาพประกอบ

แผนภาพที่	<u>หน้า</u>
๑ บัญชีรับแบบแจ้งรายการประมีนากาน้ำโรงเรือนและที่กิน (ก.ร.ก. ๒)	๖๖
๒ ประจำปี ๒๕๙๘	๖๖
๓ ทะเบียนผู้รับประมีน	๖๗
๔ บัญชีนำส่ง ก.ร.ก. ๒ ปี ๒๕๙๘	๖๘
๕ ทะเบียนผู้เสียภาษี	๖๙
๖ แบบพิมพ์เพิ่มเติมสำหรับผู้ขออนุญาตติดตั้งป้าย	๗๐
๗ แผนที่สังเขป การอุทธรณ์กาน้ำโรงเรือนและที่กินปี ๒๕๙๗	๗๙
๘ ทะเบียนโรงเรือน	๘๙
๙ ทะเบียนสถิติการจัดเก็บรายได้ภาษีอากร	๙๖๐

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย