

ห้องสมุดคณะเทคโนโลยีสารสนเทศ สจล.

ระบบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ของกรมสรรพากร

Real Estate Withholding Tax System of Revenue Department



วัน เดือน ปี.....	1 6 ส.ค. 2550
เลขทะเบียน.....	02513
เลขเรียกหนังสือ.....	วท. ๑.2865 2541
"ห้องสมุดคณะเทคโนโลยีสารสนเทศ สจล."	

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิชาโครงการศึกษาระดับพิเศษ
หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีสารสนเทศ
ภาคเรียนที่ 1 ปีการศึกษา 2541

คณะเทคโนโลยีสารสนเทศ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
This material is reserved for educational use only, not allowed for commercial use.

Forbidden to modify the content, and cite the document when use.

ชื่อหัวข้อ	ระบบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกรม สรรพากร
นักศึกษา	นางอมรรัตน์ มหัทธโนบล
อาจารย์ที่ปรึกษา	ดร.จันทร์บูรณ์ สถิตวิริยวงศ์
ระดับการศึกษา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีสารสนเทศ
แขนงวิชา	การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ
พ.ศ.	2541

บทคัดย่อ

ธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีบทบาทมากขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ.2520 จนถึงปัจจุบัน การค้าอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างกว้างขวางทั่วประเทศ ทำให้ภาระหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีของกรมสรรพากรเพิ่มปริมาณมากขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำอย่างไรจึงจะทำให้การจัดเก็บภาษีเป็นไปอย่างทั่วถึงและมีประสิทธิภาพมากที่สุด การจัดทำระบบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลให้เกิดรายงานสารสนเทศที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานจัดเก็บภาษีอากร จะช่วยให้การสืบค้นข้อมูลเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้การตรวจสอบภาษีอากรได้รับข้อมูลผู้เสียภาษีครบถ้วนและเป็นผลให้การจัดเก็บภาษีอากรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

Title Real Estate Withholding Tax System of Revenue Department
Student Mrs. Amornrat Mahatdhanobol
Advisor Dr.Chanboon Satritwiriawong
Level of Study Master of Science in Information Technology
Major Information Technology Management
Year 1998



ABSTRACT

With an increasing role of the real estate sector in the Thai economy since 1977, the responsibility of Revenue Department for income tax from real estate business has increased. A database system sends the highest of efficiency in term of real estate withholding tax is accordingly developed. With the input of necessary information and fast retrieval facilities, the database will facilitate an efficient tax revenue management of the Revenue Department.

กิตติกรรมประกาศ

การจัดทำโครงการศึกษาระณีพิเศษฉบับนี้ ต้องขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ ดร.ครรชิต มาลัยวงศ์ อาจารย์อสิระ บุรินทรามาตย์ อาจารย์รุ่งโรจน์ โพนคำ และโดยเฉพาะ อาจารย์ ดร.จันทร์บุรณ สติฉวีรวงศ์ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำวิชาการ ความรู้ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ จนโครงการสามารถสำเร็จลงได้

นอกจากนี้ต้องขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ของสถาบันฯ เจ้าหน้าที่ของเนคเทค เพื่อนๆ และน้องๆ ที่กรมสรรพากรที่ให้ความช่วยเหลือด้านเทคนิคด้วยดีมาตลอด

ท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านของสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมาตลอด 2 ปี เต็ม จนกระทั่งสำเร็จการศึกษาและขอขอบคุณกรมสรรพากรที่ได้มอบทุนการศึกษาต่อครั้งนี้

อมรรัตน์ มหัทธโนบล

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	II
กิตติกรรมประกาศ.....	III
สารบัญ.....	IV
สารบัญภาพ.....	VI
สารบัญตาราง.....	VIII
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความสำคัญและที่มาของโครงการ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ.....	2
1.3 ขอบเขตของโครงการ.....	2
1.4 วิธีการดำเนินการ.....	3
1.5 กำหนดการทำงาน.....	3
1.6 ประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการ.....	4
1.7 สถานที่ปฏิบัติโครงการ.....	4
2. ทฤษฎีที่ใช้ในการพัฒนาระบบงานคอมพิวเตอร์.....	5
2.1 วัฏจักรพัฒนาระบบงาน (SDLC).....	5
2.2 ฐานข้อมูล.....	7
2.3 ฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์.....	7
2.4 Entity Relationship Model.....	8
2.5 โปรแกรมจัดการฐานข้อมูล Microsoft Access.....	8
3. ระบบปัจจุบัน.....	10
3.1 การทำงานของระบบปัจจุบัน.....	10
3.2 ขั้นตอนการขายอสังหาริมทรัพย์.....	11
3.3 ทางเดินของเอกสารนิติกรรมสัญญา.....	12
3.4 การจัดเก็บเอกสารในระบบปัจจุบัน.....	12

This research is for educational use only, not allowed for commercial use.

Forbidden to modify the content, and cite the document when use.

3.5 ขั้นตอนการนำนิติกรรมสัญญาไปตรวจสอบภาษีอากร	13
3.5 การวิเคราะห์ปัญหา.....	16
4. ระบบฐานข้อมูลและสารสนเทศในระบบใหม่.....	18
4.1 แนวคิดในการออกแบบระบบใหม่	18
4.2 ความต้องการของผู้ใช้.....	18
4.3 กรรมวิธีของระบบ	21
4.4 ความต้องการของระบบใหม่	46
4.5 ความปลอดภัยของระบบใหม่.....	49
4.6 การออกแบบฐานข้อมูล	49
4.7 การออกแบบเอาต์พุต	60
4.8 การติดตั้งระบบ.....	61
5. การทำงานของโปรแกรม.....	63
5.1 การเข้าสู่ระบบฐานข้อมูล.....	63
5.2 หน้าจอหลัก	65
5.3 ตาราง (Table)	76
5.4 คิวรี่ (Query)	84
5.5 ฟอร์ม (Form)	89
5.6 รายงาน (Report)	90
6. บทสรุปและข้อเสนอแนะ	96
6.1 ข้อเสนอแนะ	96
6.2 ข้อเสนอแนะ	96
บรรณานุกรม.....	98
ภาคผนวก	99
- บันทึกการชำระภาษีอากร(ท.ค.16).....	100
- หนังสือสัญญาขายที่ดิน(ท.ค.13).....	101
ประวัติผู้เขียน	102

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1 แผนภาพตารางเวลาทำงาน	3
2 แสดงแผนผังองค์กรสำนักงานสรรพากรจังหวัด	10
3 แสดง Context Diagram ของระบบปัจจุบัน	14
4 แสดง Data Flow Diagram ของระบบปัจจุบัน	15
5 แสดง Context Diagram ของระบบใหม่	22
6 แสดง Data Flow Diagram ของระบบใหม่	24
7 แสดง DFD ระบบใหม่ Level 1(process1.1-1.3)	25
8 แสดง DFD ระบบใหม่ Level 1(process2.1-2.3)	25
9 แสดง DFD ระบบใหม่ Level 1(process3.1-3.3)	26
10 แสดง DFD ระบบใหม่ Level 1(process4.1-4.3).....	26
11 แสดง DFD ระบบใหม่ Level 1(process5.1-5.3)	27
12 แสดง Logical Data Structure	50
13 แสดง Entity Relationship Diagram	50
14 แสดง Entity Relationship Diagram จาก โปรแกรมไมโครซอฟท์เอกเซล.....	51
15 แสดงตารางและความสัมพันธ์ระหว่างตาราง	56
16 แสดงลำดับการทำงานของ โปรแกรม.....	63
17 แสดงหน้าจอการเข้ารหัสผ่าน(Password)	64
18 แสดงหน้าจอรายการหลัก	65
19 แสดงหน้าจอการบันทึกข้อมูล.....	66
20 แสดงหน้าจอรายการค้นหาข้อมูล.....	67
21 แสดงหน้าจอการค้นหารายชื่อผู้ขายอสังหาริมทรัพย์	68
22 แสดงหน้าจอการค้นหารายชื่อผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์	69
23 แสดงหน้าจอค้นหารายงานสัญญาขาย	70

26 แสดงหน้าจอการค้นหารายการสรุปการขายประจำเดือน	71
27 แสดงหน้าจอรายงานการขายอสังหาริมทรัพย์.....	72
28 แสดงหน้าจอรายงานสรุปการขายอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน	73
29 แสดงหน้าจอรายงานรายละเอียดการขาย.....	74
30 แสดงหน้าจอรายงานสัญญาขาย	75
31 แสดงหน้าจอตารางฐานข้อมูลของระบบ	76
32 แสดงการออกแบบตารางสัญญาขาย.....	77
33 แสดงการออกแบบตารางผู้ขาย.....	78
34 แสดงการออกแบบตารางผู้ซื้อ	79
35 แสดงการออกแบบตารางประเภทการขาย.....	80
36 แสดงการออกแบบตารางการ ได้มา.....	81
37 แสดงการออกแบบตารางประเภทที่ดิน	82
38 แสดงการออกแบบตารางสถานะ.....	83
39 แสดงหน้าจอแบบสอบถาม	84
40 การสร้าง Queries จาก 2 ตารางเพื่อเลือก Fields ที่ต้องการ	85
41 การสร้าง Queries จาก 3 ตารางเพื่อหายอดขายรายเดือน	86
42 การสร้างเงื่อนไขใน Queries เพื่อหาช่วงรายได้จากการขาย	87
43 การสร้างเงื่อนไขใน Queries เพื่อสร้าง Parameter ค้นหารายชื่อผู้ประกอบการ	88
44 แสดงหน้าจอฟอร์ม(Form)	89
45 แสดงหน้าจอรายงาน(Report) ต่าง ๆ	90
46 แสดงรายงานผู้ขาย	91
47 แสดงรายงานผู้ซื้อ.....	92
48 รายงานสรุปการขายอสังหาริมทรัพย์.....	93
49 รายงานสัญญาขาย	94

สารบัญตาราง

	หน้า
1. ตารางแสดงต้นทุนในการติดตั้งระบบต่อหนึ่งสำนักงาน	47
2. ตารางแสดงการเปรียบเทียบปริมาณงานระหว่างระบบงานปัจจุบันและระบบงานใหม่	48
3. ตารางแสดงพจนานุกรมข้อมูล	57



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญและที่มาของโครงการ

เนื่องจากภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะเป็นการจัดเก็บภาษีอากรเบื้องต้น โดยการหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายขณะที่มีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินเป็นผู้จัดเก็บแทนกรมสรรพากร ซึ่งมีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงไปถึงภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ กล่าวคือเป็นการใช้หลักฐานส่วนนี้เป็นฐานในการคำนวณหายอดเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นจำนวนเงินเท่าไรเพื่อคำนวณหายอดภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ที่ควรจะต้องชำระทั้งสิ้นเท่าไรแล้วนำมาเปรียบเทียบกับยอดภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่ชำระไว้ ซึ่งจะช่วยให้ทราบว่าผู้เสียภาษีนั้นๆ ชำระภาษีเงินได้ไว้ถูกต้องครบถ้วนหรือไม่ ถ้าชำระไว้ไม่ถูกต้องก็ให้ชำระเพิ่มเติมหรือถ้าชำระไว้เกินก็ทำการขอคืนเงินภาษีอากรต่อไป

การปฏิบัติงานลักษณะดังกล่าวเป็นขั้นตอนของการตรวจสอบภาษีอากรของหน่วยตรวจสอบภาษีอากรของสำนักงานสรรพากรต่างๆทั่วประเทศ วิธีการตรวจสอบภาษีอากรต้องนำสืบจากภาษีหนึ่งไปยังภาษีอื่นๆ เช่น จากภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายไปยังภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ หรือจากภาษีธุรกิจเฉพาะไปยังภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ปัจจุบันการตรวจสอบประสบปัญหาในการค้นหาหลักฐานภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของผู้เสียภาษีแต่ละรายที่ต้องการตรวจสอบ เนื่องจากการจัดเก็บหลักฐานดังกล่าวนี้ สำนักงานสรรพากรแต่ละแห่งยังมีปฏิบัติที่ต่างกัน กล่าวคือ บางสำนักงานเมื่อรับเอกสารการหักภาษี ณ ที่จ่ายมาจากสำนักงานที่ดินแล้วก็เพียงเก็บรวบรวมไว้ เมื่อต้องการค้นหารายใดก็เปิดหาเป็นรายๆ ไปบางครั้งก็มีเอกสารสูญหาย บางสำนักงานมีการจัดการลงทะเบียนในสมุดบันทึกแยกตามรายชื่อ สกุลของผู้เสียภาษี ทำให้การคัดลอกของข้อมูลในการตรวจสอบภาษีมีมาก

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวส่งผลให้การสืบค้นข้อมูลยังไม่อาจกระทำได้อย่างทั่วถึงทันความต้องการในการใช้งาน (availability) เพราะผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายมีภูมิลำเนาอยู่ ณ จังหวัดหนึ่งในขณะที่อาจถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ ณ อีกจังหวัดหนึ่ง กว่าเจ้าหน้าที่ตรวจสอบจะตรวจพบผู้ประกอบการบางรายนั้นก็เลิกกิจการไปแล้วทำให้เกิดปัญหาในการเร่งรัด

This material is reserved for educational use only, not allowed for commercial use.

Forbidden to modify the content, and cite the document when use.

ตรวจสอบจะตรวจพบผู้ประกอบการบางรายนั้นก็เลิกกิจการไปแล้วทำให้เกิดปัญหาในการเร่งรัดภาษีอากรค้างตามมา หรือบางรายที่เอกสารข้อมูลสูญหายการตรวจสอบก็จะตรวจไม่พบว่ามีการค้าอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นทำให้รัฐต้องสูญเสียภาษีส่วนนี้ไป

ในทางปฏิบัติการตรวจสอบภาษีอากรยึดหลักตรวจสอบตามภูมิลำเนาของผู้ประกอบการรายนั้นๆ ซึ่งต้องค้นหาหลักฐานการขายที่ดินจากทุกๆ จังหวัดที่เขามีกรรมสิทธิ์อยู่ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องอาศัยข้อมูลจากสำนักงานอื่นๆ เพื่อรวบรวมข้อมูลมาใช้ในการตรวจสอบภาษีอากร ทำให้แต่ละสำนักงานมีความจำเป็นต้องมีวิธีการจัดเก็บข้อมูลอย่างเป็นเอกภาพ (uniqueness) อยู่ในรูปแบบเดียวกัน (standard format) โดยการจัดทำระบบฐานข้อมูลภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จะช่วยให้การสืบค้นข้อมูล (retrieve) เป็นไปด้วยความรวดเร็วเพิ่มประสิทธิภาพในการตรวจสอบภาษีอากรให้รวดเร็วยิ่งขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

- 1.2.1 เพื่อรวบรวมจัดเก็บข้อมูลให้อยู่ในรูปแบบของคอมพิวเตอร์ ที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน
- 1.2.2 เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลในการตรวจสอบภาษีอากร จากภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เชื่อมโยงไปสู่ภาษีอากรอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะและ อากรแสตมป์
- 1.2.3 เพื่อสามารถสืบค้นข้อมูลที่ต้องการได้ในเวลาที่ต้องการ
- 1.2.4 เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการตรวจสอบภาษีอากรให้รวดเร็วยิ่งขึ้น
- 1.2.5 เพื่อได้รายงานสารสนเทศสำหรับผู้บริหารเพื่อใช้สนับสนุนการตัดสินใจ (Decision Support System) ในการบริหารจัดการเก็บภาษีอากร
- 1.2.6 เพื่อเป็นเครื่องมือสำหรับผู้บริหารในการกำหนดนโยบายและแผนการจัดเก็บภาษีอากร (Executive Information System) ให้สอดคล้องกับภาวะการณ์ที่เป็นจริง
- 1.2.7 เพื่อใช้เป็นต้นแบบ (Prototype) ในการพัฒนาระบบงานใหม่ขึ้นมาใช้งานก่อนที่จะปฏิบัติงานจริง

1.3 ขอบเขตของโครงการ

- 1.3.1 จัดทำฐานข้อมูลภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์

- 1.3.2 นำโปรแกรมสำเร็จรูป (application software) โปรแกรม Microsoft Access Version 97 มาใช้ในการจัดทำฐานข้อมูล
- 1.3.3 การจัดทำระบบฐานข้อมูลจัดทำบนเครื่อง PC stand alone
- 1.3.4 ขอบเขตของการศึกษาเป็นการวิเคราะห์และออกแบบระบบงาน (System Development Life Cycle)

1.4 วิธีการดำเนินงาน

- 1.4.1 ศึกษาข้อมูลการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากนิติกรรมสัญญาการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท รวมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แบบบันทึกการชำระภาษีอากร
- 1.4.2 กำหนดข้อมูล (entity) ต่างๆ ที่ต้องการจัดเก็บไว้ในฐานข้อมูล
- 1.4.3 ออกแบบตารางฐานข้อมูลและความสัมพันธ์ระหว่างตารางต่างๆ
- 1.4.4 นำโปรแกรมสำเร็จรูป ACCESS มาช่วยในการจัดทำฐานข้อมูล

1.5 กำหนดการทำงาน

การจัดทำโครงการนี้ใช้เวลาประมาณ 4 เดือน โดยเริ่มโครงการประมาณเดือนมิถุนายน 2541 และสิ้นสุดโครงการประมาณเดือนกันยายน 2541 ดังรายละเอียดในตาราง Gantt Chart

กิจกรรม	ระยะเวลาปฏิบัติงาน พ.ศ.2541			
	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.
วิเคราะห์ระบบ (System Analysis)				
- ศึกษาระบบปัจจุบัน	■			
- ศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ไข	■			
- Context Diagram	■			
- รวบรวมข้อมูลที่ต้องการ	■			
- วิเคราะห์ความต้องการของระบบ	■			
การออกแบบระบบ (Design)				
- Data Flow Diagram		■		
- Data Dictionary		■		

- Input and Output Design				
- Entity Relationship Diagram				
- Database Design				
การติดตั้งระบบ (Implementation)				
- Programming & Coding				
- Data Setup				
- Testing				
- Installation				

รูปที่ 1.1 แสดงแผนภาพตารางเวลาการทำงาน

1.6 ประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการ

- 1.6.1 มีระบบฐานข้อมูลที่เป็นเอกภาพทุกๆสำนักงานสรรพากรจังหวัด
- 1.6.2 สามารถสืบค้นข้อมูลที่ต้องการได้ในเวลาที่รวดเร็ว
- 1.6.3 เป็นการพัฒนาระบบการตรวจสอบภาษีให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- 1.6.4 ได้รายงานสารสนเทศสำหรับผู้บริหารเพื่อใช้สนับสนุนการตัดสินใจในการบริหารจัดการเก็บภาษีอากร

1.7 สถานที่ปฏิบัติโครงการ

ระบบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายส่งหาริมทรัพย์ ตามที่ได้ศึกษาในโครงการนี้จะเป็นการนำไปปฏิบัติ ณ ฝ่ายสืบสวนและตรวจสอบสำนักงานสรรพากรในจังหวัดต่างๆทั่วประเทศ

บทที่ 2

ทฤษฎีที่ใช้ในการพัฒนาระบบงานคอมพิวเตอร์

การพัฒนาระบบงานคอมพิวเตอร์เพื่อจัดทำระบบฐานข้อมูลภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการ โดยอาศัยทฤษฎีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับระบบใหม่ ดังนี้

2.1 วัฏจักรพัฒนาระบบงาน (System Development Life Cycle) หรือ SDLC แบ่งเป็นขั้นตอนต่างๆดังนี้

2.1.1 การศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study) เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ในการนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้ว่าสมควรที่จะพัฒนาขึ้นมาหรือไม่ มีประโยชน์มากน้อยแค่ไหน ใช้งานได้จริงแค่ไหน โดยเริ่มจากการศึกษาว่างานที่ต้องการใช้คอมพิวเตอร์นั้นมีทางเป็นไปได้ทางเทคโนโลยีหรือไม่ ระบบที่ต้องการนั้นจะคุ้มค่าทางเศรษฐกิจหรือไม่

2.1.2 การวิเคราะห์ระบบ (System Analysis) หลังจากการศึกษาความเหมาะสมได้ลงความเห็นว่าน่าจะมีระบบงานคอมพิวเตอร์แล้ว ก็มาศึกษาวิเคราะห์การปฏิบัติงานของระบบที่กำลังทำอยู่ในปัจจุบัน โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- กำหนดความต้องการด้านข้อมูลข่าวสารที่ต้องการให้ระบบจัดทำให้แก่ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงาน
- ศึกษาขั้นตอนการทำงานของระบบเดิมว่ามีลักษณะอย่างไร ข้อมูลเข้าอย่างไร ทำอะไรกับข้อมูลบ้าง ใครเป็นผู้ใช้ระบบ
- ปัญหาในการทำงานของระบบปัจจุบันมีอะไรบ้าง อุปสรรคและความขัดข้องอยู่ที่ใดบ้าง และมีทางใดบ้างที่จะใช้คอมพิวเตอร์ปรับปรุงการทำงานให้ดียิ่งขึ้นกว่าเดิม
- คิดเค้าโครงการทำงานของระบบใหม่

ผลการทำงานในขั้นนี้จะได้รายงานสรุปรายละเอียดของการวิเคราะห์ที่ระบุว่าระบบเดิมมีปัญหาอะไร ควรจะปรับปรุงระบบอย่างไร ระบบใหม่มีลักษณะการทำงาน

อย่างไร จะต้องเสียเงินค่าพัฒนามากน้อยเพียงใดและจะได้ผลประโยชน์อะไรตอบแทน

อย่างไร จะต้องเสียเงินค่าพัฒนามากน้อยเพียงใดและจะได้ผลประโยชน์อะไรตอบแทน

2.1.3 การออกแบบ (System Design) เมื่อวิเคราะห์ระบบเสร็จก็มาถึงขั้นตอนการออกแบบระบบมี 2 ขั้นตอนคือ

- การออกแบบระบบอย่างกว้างๆ เป็นการระบุงานส่วนใดบ้างจะต้องเป็นงานคอมพิวเตอร์ งานส่วนใดบ้างยังคงใช้คนทำ การทำงานทั้งสองส่วนจะประสานกันอย่างไรจะใช้ข้อมูลอะไรบ้างและจะให้ระบบผลิตรายงานอะไร
- การกำหนดรายละเอียดต่างๆของระบบจนครบสมบูรณ์ เช่น กำหนดลักษณะของแบบฟอร์มสำหรับกรอกข้อมูล กำหนดลักษณะหน้าจอที่จะใช้แสดงข้อความหรือรายการเลือกกำหนดลักษณะของรายงาน กำหนดการทำงานของโปรแกรม กำหนดเพิ่มข้อมูลและฐานข้อมูล

2.1.4 การเขียนโปรแกรม (Programming) จะต้องเลือกภาษาคอมพิวเตอร์ที่เหมาะสมมาใช้ในการเขียนโปรแกรมให้ครบสมบูรณ์ แล้วตรวจสอบความถูกต้องของโปรแกรม คือตรวจว่าคอมพิวเตอร์สามารถทำงานตามคำสั่งในโปรแกรมได้ผลลัพธ์ตามที่ต้องการ วิธีทดสอบจะต้องจัดทำข้อมูลทดสอบที่รู้คำตอบแล้วหลายๆชุด นำข้อมูลเหล่านี้ไปใช้กับโปรแกรมนั้น แล้วดูว่าคำตอบที่ได้จากคอมพิวเตอร์ตรงกับที่หาไว้ล่วงหน้าหรือไม่ ถ้าไม่ตรงจะต้องตรวจหาที่ผิดในโปรแกรมแล้วแก้ไขให้ถูก

2.1.5 การทดสอบระบบ (System Testing) เมื่อเขียนโปรแกรมและทดสอบแต่ละโปรแกรมเสร็จแล้วก็ต้องนำโปรแกรมทั้งหมดมาทดสอบร่วมกันอีกครั้ง นอกจากนั้นยังจะต้องทดสอบการทำงานของโปรแกรมร่วมกับคนด้วย เพราะระบบทั้งหลายนั้นย่อมจะมีทั้งคนและเครื่องทำงานร่วมกัน บางครั้งออกแบบโปรแกรมทำงานได้ดีแต่ระบบล้มเหลวเพราะงานส่วนที่ใช้คนทำนั้น ไม่สัมพันธ์กับงานที่ใช้คอมพิวเตอร์ทำ

2.1.6 การติดตั้งและเปลี่ยนระบบ (System Implementation and Conversion) เมื่อทดสอบระบบจนแน่ใจในความถูกต้องแล้ว ก็มาถึงขั้นที่เตรียมการเปลี่ยนแปลงจากการทำงานแบบเดิมมาเป็นการทำงานในระบบใหม่ งานขั้นนี้อาจจะไม่ซับซ้อน แต่ก็อาจใช้เวลาานานมาก กิจกรรมต่างๆที่จะต้องทำหรือตรวจสอบว่าทำเสร็จเรียบร้อยแล้วมีดังนี้

- เขียนคู่มืออธิบายการใช้งานระบบ
- จัดทำแบบฟอร์มต่างๆสำหรับใช้กับระบบใหม่
- จัดฝึกอบรมผู้ปฏิบัติงาน

- เปลี่ยนข้อมูลที่เดิมมีอยู่แล้วให้เป็นข้อมูลในระบบใหม่

เมื่อดำเนินกิจกรรมต่างๆเสร็จแล้วก็มาถึงขั้นเปลี่ยนจากระบบเดิมมาเป็นระบบใหม่จริงๆ ตรงนี้เพื่อความรอบคอบควรจะให้ระบบใหม่ทำงานควบคู่กับระบบเดิมไปสักพักหนึ่ง เมื่อเห็นว่าระบบใหม่ทำงานได้ถูกต้องดีแล้วจึงเลิกการทำงานแบบเดิมหันมาใช้ระบบใหม่อย่างเดียว

ที่กล่าวข้างต้นเป็นขั้นตอนต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการสร้างระบบงานคอมพิวเตอร์ใหม่ เมื่อสร้างเสร็จจนถึงขั้นใช้งานได้แล้ว การทำงานของนักคอมพิวเตอร์ก็ยังไม่เสร็จสมบูรณ์ เพราะระบบที่ว่าค่านั้นอาจดีไม่พร้อม ก็จะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปตามสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนไปจากเดิม หรือเปลี่ยนแปลงเพราะผู้บริหารสนใจอยากได้รายงานเพิ่ม หรือเปลี่ยนไปเพราะรัฐได้ตราระเบียบใหม่ให้ปฏิบัติตามซึ่งอาจจะไม่เหมือนเดิมก็ได้ การคอยดูแลแก้ไขระบบงานคอมพิวเตอร์นี้เรียกว่าการบำรุงรักษาระบบ (System Maintenance)

2.2 ฐานข้อมูล (Database)

ฐานข้อมูล (Database) คือ ที่เก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ ไว้ด้วยกัน เช่น ข้อมูลของผู้ขายที่ดิน ข้อมูลการเสียดภาษี ซึ่งอาจมีวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลแตกต่างกันไป อาจใช้โปรแกรมจำพวกเวิร์ดโปรเซสเซอร์ หรือสเปรดชีตเก็บข้อมูลผู้เสียดภาษีไว้ในไฟล์ต่างๆ แล้วจัดไฟล์อย่างเป็นระเบียบตามไคเรคทอรีที่แบ่งหมวดไว้อย่างชัดเจน แต่เมื่อข้อมูลมีมากขึ้นก็อาจเกิดปัญหาขึ้นได้ เช่น ความยุ่งยากในการค้นหาข้อมูลที่ต้องการ การเก็บข้อมูลซ้ำซ้อนกัน หรือมีข้อมูลที่ขัดแย้งกันเพราะความสับสนในการพิมพ์และปัญหาเรื่องความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งปัญหาเหล่านี้สามารถแก้ไขได้ด้วยการใช้ระบบจัดการฐานข้อมูล

2.3 ฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ (Relational Database)

ระบบจัดการฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์เรียกโดยย่อว่า RDBMS (Relational Database Management System) มีการเก็บข้อมูลแบบเป็นตาราง (table) หรือ รีเลชัน (relation) ซึ่งตารางมี 2 มิติ คือ แถวนอนเรียกว่าแถว (row) และแนวตั้งเรียกว่าคอลัมน์ (column) เช่น ตารางผู้เสียดภาษีจะใช้สำหรับเก็บข้อมูลผู้เสียดภาษี ซึ่งแถวจะเป็นข้อมูลผู้เสียดภาษีแต่ละราย หรืออาจเรียกว่า เรคอร์ด (record) โดยสามารถดูข้อมูลที่ต้องการได้ด้วยภาษาเรียกค้น (query language) ที่ซอฟต์แวร์ระบบจัดการฐานข้อมูลต่างๆมีไว้ให้ ฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ประกอบด้วย entity ต่างๆ ซึ่งข้อมูลของแต่ละ entity จะถูกจัดเก็บในลักษณะของตาราง

ซึ่งโมเดลเชิงสัมพันธ์มีข้อดี ดังนี้ เป็นโมเดลที่สร้างความเข้าใจได้ง่าย โดยภาพพจน์ของข้อมูลในแง่การมองของผู้ใช้ไม่มีใครมีความสลับซับซ้อน

1. ระบบส่วนใหญ่ที่ใช้โมเดลแบบนี้มีเครื่องมือที่ช่วยให้ผู้ใช้สามารถปฏิบัติการยากๆ กับข้อมูลด้วยคำสั่งง่ายๆ
2. โมเดลแบบนี้มีเครื่องมือที่ช่วยให้ผู้ใช้สามารถค้นพบปัญหาที่เกิดขึ้นในการออกแบบระบบฐานข้อมูลได้โดยง่าย และยังง่ายในการแก้ไขการออกแบบที่ผิดพลาดนั้นด้วย
3. ส่วนของการจัดเก็บข้อมูลแบบกายภาพหรือการเก็บจริง มีความแตกต่างจากข้อมูลแบบตรรก (คือส่วนที่ผู้ใช้รับรู้) โดยสิ้นเชิง นับเป็นโมเดลที่มีความสอดคล้องกับหลักการของฐานข้อมูลในข้อที่ จะให้ผู้ใช้ไม่ต้องพะวงกับรายละเอียดของการจัดเก็บ

2.4 Entity Relationship Model หรือ E-R Model

เป็นการออกแบบฐานข้อมูลอีก โมเดลหนึ่งที่นิยมกันมาก ไม่แพ้โมเดลเชิงสัมพันธ์ หลักการของโมเดลทั้งสองเหมือนกัน เพียงแต่โมเดลแบบ E-R จะแสดงความสัมพันธ์ในรูปแบบของกราฟฟิก ซึ่งสามารถปรับจากโมเดลเชิงสัมพันธ์ให้อยู่ในรูปแบบ E-R และปรับจาก E-R ให้อยู่ในรูปแบบโมเดลเชิงสัมพันธ์ได้ ทั้งนี้เพราะในการใช้งานความถนัดของผู้ใช้หรือลักษณะของงานบางงานเหมาะที่จะใช้โมเดลเชิงสัมพันธ์ ในขณะที่บางงานเหมาะกับโมเดลเชิงสัมพันธ์

องค์ประกอบของ E-R โมเดลประกอบด้วย entity, attribute และความสัมพัทธ์ โดยจะแสดงสิ่งต่างๆ เหล่านี้ในเชิงกราฟฟิก คือ เขียนชื่อ entity ในกรอบสี่เหลี่ยมและแสดงความสัมพันธ์ระหว่าง entity ในกรอบรูปข้าวหลามตัด นอกจากนี้ยังมีเส้นลากระหว่าง entity และความสัมพันธ์โดยจะระบุชนิดของความสัมพัทธ์ว่าเป็น หนึ่งต่อหนึ่ง หนึ่งต่อกลุ่ม หรือกลุ่มต่อกลุ่ม ดังจะแสดงในบทต่อไป

2.5 โปรแกรมจัดการฐานข้อมูลไมโครซอฟต์แอกเซส (Microsoft Access)

ไมโครซอฟต์แอกเซส เป็นระบบจัดการฐานข้อมูลที่ใช้ไม่ต้องมีพื้นฐานในการเขียนโปรแกรมมาก่อน เป็น RDBMS เพราะมีคุณสมบัติของฐานข้อมูลครบทั้ง 3 ข้อ คือ การนิยามข้อมูล (data definition) การจัดการข้อมูล (data manipulation) และการควบคุมข้อมูล (data control) กล่าวคือได้ทำหน้าที่หลักของระบบฐานข้อมูล ได้แก่

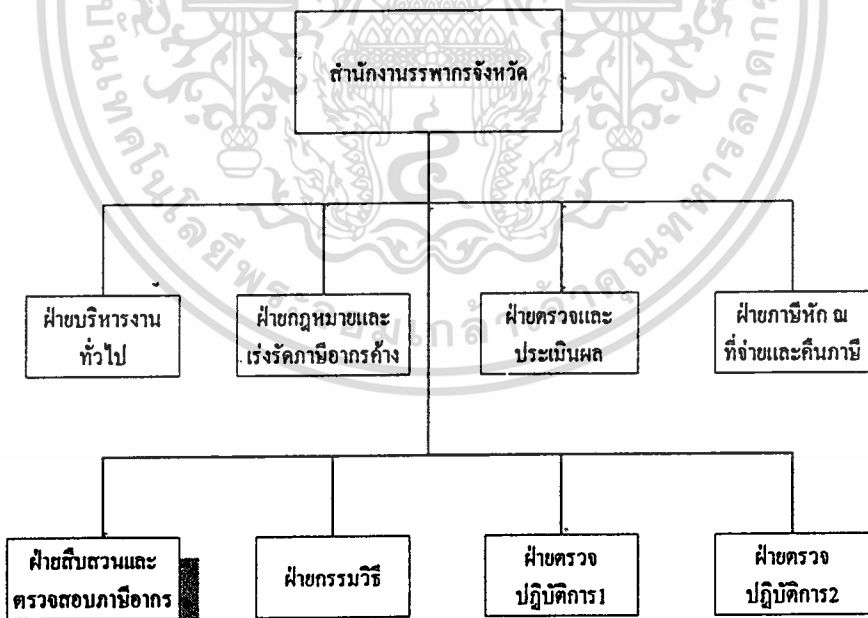
บทที่ 3

ระบบปัจจุบัน

3.1 การทำงานของระบบปัจจุบัน

ฝ่ายสืบสวนและตรวจสอบ ณ สำนักงานสรรพากรจังหวัดต่างๆ เป็นฝ่ายที่ทำหน้าที่รับ รวบรวม จัดเก็บและนำเอกสารสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการตรวจสอบภาษีอากร ซึ่งเป็นเรื่องของการสืบค้นรวบรวมข้อมูลของผู้เสียภาษีให้ได้ครบถ้วนที่สุดแล้วนำมาวิเคราะห์และตรวจสอบความถูกต้องของการเสียภาษี

ปัจจุบันการสืบค้นกระทำโดยการตรวจดูจากสมุดทะเบียนบันทึกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบันทึกด้วยมือ



- งานสืบสวน
- งานตรวจสอบภาษี

รูปที่ 3.1 แสดงแผนผังองค์กรสำนักงานสรรพากรจังหวัด

3.2 ขั้นตอนการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องกระทำเป็นนิติกรรมสัญญาและกระทำต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่และดำเนินการดังต่อไปนี้

3.2.1 ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.1) ซึ่งเป็นแบบสอบสวนความสามารถในการทำนิติกรรมของผู้ซื้อและผู้ขาย เช่น ต้องมีอายุบรรลุนิติภาวะ ไม่วิกลจริต ไม่ล้มละลาย

3.2.2 เจ้าพนักงานที่ดินจะจัดทำหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ค.13) จำนวน 4 ฉบับ ดังนี้

- ฉบับที่ 1 สำนักงานที่ดินเป็นผู้จัดเก็บ
- ฉบับที่ 2 ส่งมอบให้ผู้ซื้อ โดยคิดอากร 5 บาท
- ฉบับที่ 3 ส่งให้สำนักงานสรรพากรในเขตท้องที่นั้นๆ
- ฉบับที่ 4 ส่งให้ที่ว่าการอำเภอท้องที่เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่

3.2.3 แบบราคาประเมินที่ดิน เป็นการกำหนดว่าที่ดินแปลงนั้นมีราคาประเมินที่ทางราชการ กำหนดเป็นเท่าไร เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

3.2.4 แบบบันทึกการชำระภาษีอากร (ท.ค.16) แสดงการคำนวณมูลค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และอากรแสดมปีที่ต้องชำระในขณะที่ทำสัญญาซื้อขาย โดย

- จำนวนอัตราค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 ของราคาประเมิน
- จำนวนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามวิธีการที่กฎหมายประมวลรัษฎากรกำหนด
- ค่าอากรแสดมปีร้อยละ 5 ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขายจริงที่สูงกว่า (ยกเว้นค่าอากรกรณีผู้ขายได้ชำระภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว โดยมีหลักฐานมาแสดง)

3.2.5 เจ้าพนักงานจะสลักหลังโฉนดระบุเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินคนใหม่คือผู้ซื้อ แล้วส่งมอบโฉนดให้ผู้ซื้อเก็บไว้

เมื่อทำสัญญาซื้อขายเสร็จ สิ้นสำนักงานที่ดินจะรวบรวมเอกสารดังต่อไปนี้ ส่งให้สำนักงานสรรพากรในเขตท้องที่นั้นๆเป็นรายเดือน

- สำเนาสัญญาขายที่ดิน (ท.ค.13)
- สำเนาแบบบันทึกการชำระภาษีอากร (ท.ค.16)

อนึ่งนิติกรรมสัญญาในการขายที่ดินนอกจากจะมีหนังสือสัญญาขายที่ดิน(ท.ค.16)แล้วยังมีการทำนิติกรรมสัญญาในลักษณะอื่นอีกที่ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน (ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร) เช่น

- หนังสือขายที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ค.13 ข)

- หนังสือสัญญาให้ที่ดิน (ท.ค.14)
- หนังสือสัญญาให้ที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ค.14 ข)
- หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน (ท.ค.49)
- บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์ร่วม (ท.ค.70)
- หนังสือสัญญาขายอาคารชุด (อ.ช.16)
- หนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน(ท.ค.36)

รายละเอียดต่างๆในหนังสือสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คือสาระที่จะนำไปกำหนด ข้อมูล (entity) ในการจัดทำฐานข้อมูลต่อไป

3.3 ทางเดินของเอกสารนิติกรรมสัญญา

3.3.1 เมื่อสำนักงานที่ดินรับจดทะเบียนนิติกรรมสัญญาเสร็จเรียบร้อยแล้วจะรวบรวมหลักฐานสำเนาสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ (ได้แก่ สำเนาสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ค.16) ส่งสำนักงานสรรพากรเดือนละครั้ง ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างกรมสรรพากรกับกรมที่ดิน ดังนี้

3.3.2 ในเขตกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินจะนำส่งเอกสารให้สำนักตรวจสอบภาษีฯจะนำส่งเอกสารดังกล่าวไปให้สำนักงานภาษีสรรพากรพื้นที่ (ฝ่ายสืบสวนและตรวจสอบ)

3.3.3 ในเขตจังหวัดอื่น สำนักงานที่ดินอำเภอและกิ่งอำเภอจะนำส่งเอกสารให้สำนักงานสรรพากรอำเภอๆ จะนำส่ง เอกสารดังกล่าวให้สำนักงานสรรพากรจังหวัด

สำนักงานภาษีสรรพากรพื้นที่/สำนักงานสรรพากรจังหวัด ได้รับหลักฐานดังกล่าวก็จะส่งให้ฝ่ายตรวจสอบภาษีอากร

ฝ่ายสืบสวนและตรวจสอบของสำนักงานสรรพากรแต่ละแห่งจะเป็นผู้ดำเนินการนำนิติกรรมสัญญาดังกล่าวเป็นหลักฐานเบื้องต้นในการตรวจสอบภาษีอากรต่อไป

อนึ่งนอกจากจะได้รับเอกสารนิติกรรมสัญญาจากสำนักงานที่ดินจัดส่งให้ในแต่ละเขตท้องที่แล้ว เมื่อสำนักงานสรรพากรนั้นๆตรวจพบว่าผู้ขายที่ดินมีภูมิลำเนาอยู่ต่างท้องที่กับที่ดินที่ขายก็จะจัดส่งนิติกรรมสัญญานั้นให้กับสำนักงานสรรพากรท้องที่ที่ผู้ขายที่ดินมีภูมิลำเนาอยู่ เพราะหลักการตรวจสอบภาษีจะตรวจสอบตามภูมิลำเนาของผู้เสียภาษีที่ปรากฏตามสำเนาทะเบียนบ้าน

3.4 การจัดเก็บเอกสารในระบบปัจจุบัน สำนักงานสรรพากรต่างๆเมื่อได้รับเอกสารนิติกรรมสัญญาแล้วก็จะทำการจัดเก็บเอกสารไว้ใช้เป็นหลักฐานในการตรวจสอบภาษีอากรต่อไป โดยแต่ละสำนักงานมีวิธีการปฏิบัติที่แตกต่างกัน ดังนี้

- บางแห่งจัดเก็บเพียงรวบรวมเอกสารไว้เป็นรายเดือนเท่านั้น
- บางแห่งบันทึกลงสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนใหญ่จะปฏิบัติตามวิธีนี้

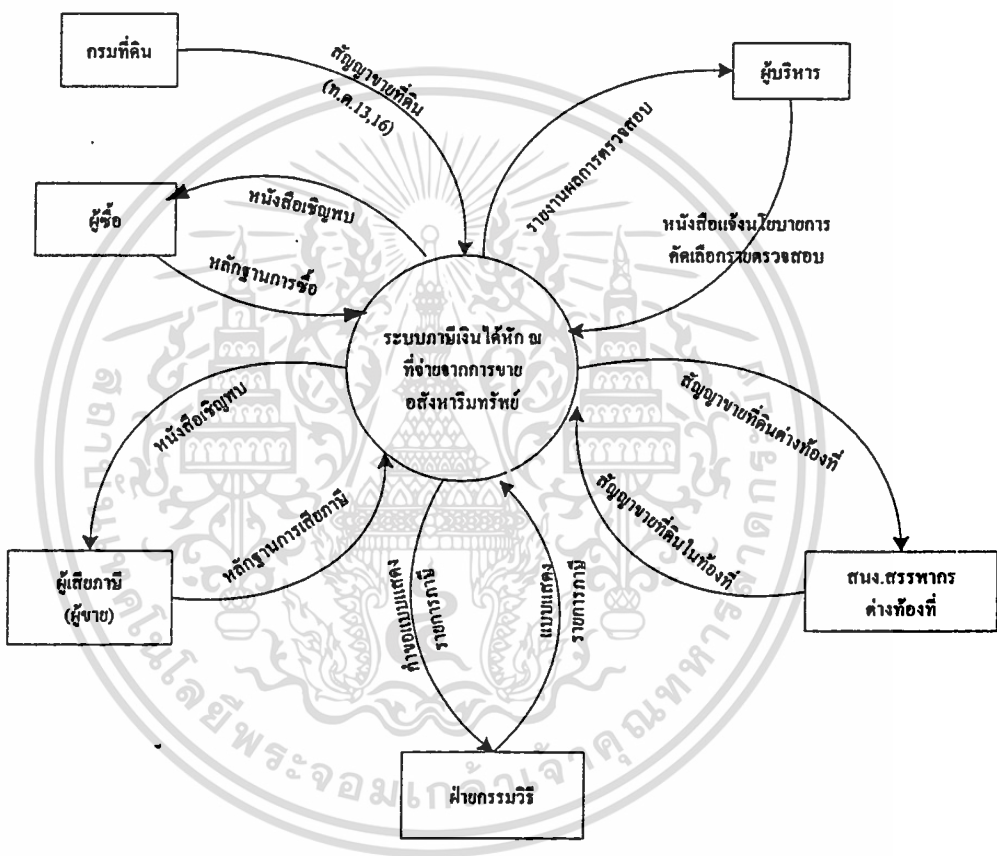
3.5 ขั้นตอนการนำนิติกรรมสัญญาไปตรวจสอบภาษีอากร

ปกติฝ่ายสืบสวนและตรวจสอบของสำนักงานสรรพากรแต่ละแห่งจะเป็นผู้ดำเนินการนำเอกสารนิติกรรมสัญญานี้ไปตรวจสอบว่ามีการชำระภาษีไว้ถูกต้องหรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้องก็ให้ชำระเพิ่มเติม ถ้าถูกต้องก็ยุติเรื่อง หรือถ้าชำระไว้เกินก็คืนภาษีอากรให้ต่อไป โดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

- ลงทะเบียนรับเอกสารนิติกรรมสัญญาซึ่งได้แก่ สัญญาขายที่ดิน(ท.ค.13)และบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร(ท.ค.16)ในสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยระบุรายละเอียดที่อยู่ผู้ขาย วันเดือนปีที่ขาย จำนวนเงินที่ขาย ภาษีอากรที่ชำระไว้
- วิเคราะห์การเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์และภาษีธุรกิจเฉพาะว่าชำระไว้ถูกต้องหรือไม่ โดยจากสัญญาขายฯได้ทำการคัดเลือกรายตามเกณฑ์การคัดเลือกที่ผู้บริหารกำหนดมาให้ตรวจสอบซึ่งในขั้นตอนนี้จะวิเคราะห์ว่าเงื่อนไขการขายที่ดินนั้นๆ อยู่ในเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ เช่น ถือครองที่ดินไว้ไม่ถึง 5 ปีก็ขายไปกรณีนี้ถือว่าการขายที่มุ่งในทางการค้าต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ถ้าพบว่าการชำระภาษียังไม่ถูกต้องก็จัดทำหนังสือเชิญพบ
- ทำหนังสือเชิญพบ ให้ผู้ขายที่ดินหรือผู้มีเงินได้มาพบเจ้าพนักงานเพื่อแนะนำให้ไปชำระภาษีเพิ่มเติมแล้วนำหลักฐานการชำระภาษีมายืนยันเป็นหลักฐานว่าชำระภาษีถูกต้องแล้ว ถ้ารายไหนไม่ชำระภาษีตามคำแนะนำหรือพบว่าการชำระภาษีเงินได้ประจำปีนั้นไม่ถูกต้อง ก็จะทำการออกหมายเรียกตรวจสอบต่อไป
- ออกหมายเรียกตามประมวลรัษฎากร เพื่อตรวจสอบภาษีทุกประเภทภาษีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (ถ้าผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา) หรือภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้าผู้ขายเป็นนิติบุคคล) ภาษีมูลค่าเพิ่ม(ถ้ามี) ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ซึ่งในขั้นตอนนี้การออกหมายเรียกนี้จะเป็นการตรวจ

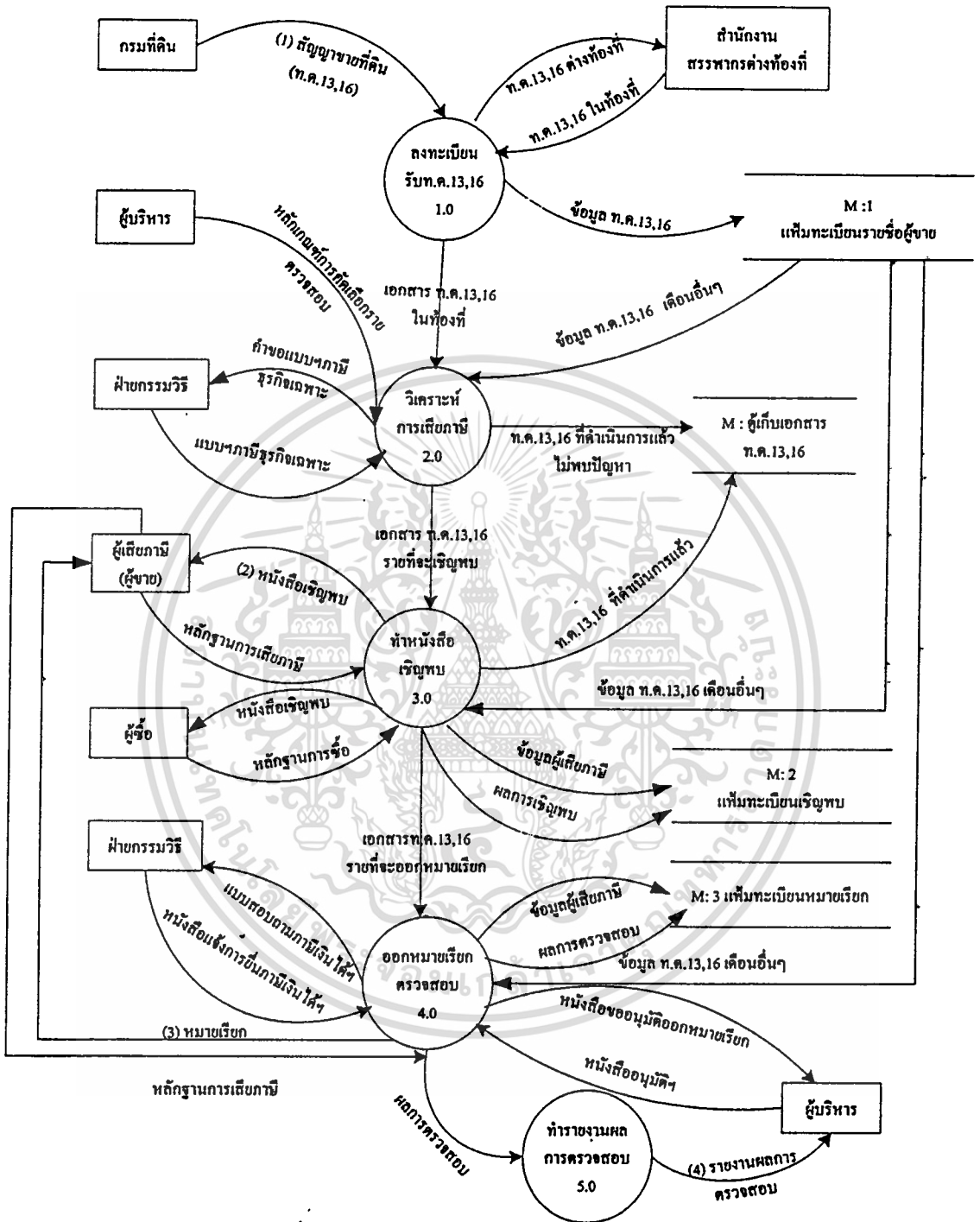
สอบเป็นปีภาษีหรือเป็นรอบระยะเวลาบัญชี ส่วนการวิเคราะห์จะเป็นการตรวจสอบภายในระยะเวลาเดือนภาษีนั้นๆตามสัญญาที่ปรากฏ

- ทำรายงานผลการตรวจสอบ ตามที่ได้ออกมาขเรียกตรวจสอบว่าได้ผลประการใด ต้องชำระภาษีเพิ่มเติมหรือไม่ เท่าไร แล้วรายงานผลให้ผู้บริหารทราบ



รูปที่ 3.2 CONTEXT DIAGRAM ระบบปัจจุบัน

Context Diagram ในรูปที่ 3.2 แสดง Context Diagram ของระบบปัจจุบัน เป็นการนำเสนอภาพรวมของระบบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สัมพันธ์กับ entity ภายนอก



รูปที่ 3.3 Data Flow Diagram ของระบบปัจจุบัน Level 0

Data Flow Diagram (DFD) รูปที่3.3 แสดง DFD ของระบบปัจจุบัน เป็นการนำเสนอแผนภาพกระแสข้อมูลอธิบายกิจกรรมต่างๆในระบบ

This material is reserved for educational use only, not allowed for commercial use.

Forbidden to modify the content, and cite the document when use.

3.6 การวิเคราะห์ปัญหา

เอกสารนิติกรรมสัญญาเป็นสิ่งที่สำคัญมากในการตรวจสอบภาษีอากรเพราะเป็นข้อมูลพื้นฐานแรก(input) ที่จะนำสืบไปสู่การหายอดเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยผ่านขั้นตอนของการวิเคราะห์และตรวจสอบ (process) เพื่อให้ได้ผลการตรวจสอบ (output) ว่าชำระภาษีไว้ถูกต้องหรือไม่อย่างไร

เอกสารชุดนี้จึงต้องมีการถูกนำไปใช้สืบค้นข้อมูลครั้งแล้วครั้งเล่าในการดำเนินการตรวจสอบภาษีอากร (process) จึงมีความจำเป็นที่จะต้องหาวิธีการจัดเก็บข้อมูลและเอกสารให้ปลอดภัยและง่ายต่อการสืบค้น แต่ในปัจจุบันการสืบค้นข้อมูลพบปัญหาดังนี้

- เอกสารสูญหายทำให้ข้อมูลสูญหายไปด้วย
- การสืบค้นข้อมูลล่าช้าไม่สามารถตอบสนองความต้องการใช้งานได้ทันที ทำให้การตรวจสอบภาษีอากรไม่ได้ประสิทธิผลเท่าที่ควร เพราะกว่าจะตรวจพบข้อมูลที่ต้องการนั้น ผู้ประกอบการบางรายก็เลิกกิจการไปแล้วทำให้การติดตามเก็บภาษีเป็นเรื่องยากขึ้น หรือผู้ประกอบการบางรายอาจไม่ถูกตรวจสอบภาษีอากร เนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม่เห็นข้อมูลการขาย อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ เพราะการจัดเก็บไม่มีการลงทะเบียนไว้
- ไม่มีรายงานทางสารสนเทศ เมื่อต้องการรายงานใดก็ต้องเก็บตัวเลขใหม่ทุกครั้ง ทำให้เสียเวลามาก
- ตัวอย่างปัญหาที่พบในปัจจุบัน
 - ก. การสืบค้นเอกสารภายในแต่ละจังหวัด
 - ถ้าจะถามว่าตั้งแต่ปี พ.ศ.2535-2540 นาย ก ขายที่ดินที่จังหวัดเชียงใหม่กี่ครั้ง หรือขายที่ดินที่จังหวัดไทรบุรี ชำระภาษีไว้เท่าไร
 - ถ้าจะถามว่าในจังหวัดเชียงใหม่ เมื่อปี พ.ศ.2540 ใครมีเงินได้จากการขายที่ดินมากที่สุด ขายกี่ครั้ง แต่ละครั้งชำระภาษีไว้เท่าไร

ข. การสืบค้นข้ามจังหวัด

- จากตัวอย่างเดิม ถ้าภรรยาที่ถูกต้องตามกฎหมายของนาย ก คือนาง ข มีภูมิลำเนาอยู่ที่จังหวัดนนทบุรี ในปี พ.ศ.2540 ได้ขายที่ดินที่ตนมีกรรมสิทธิ์ที่จังหวัดชุมพรและนครปฐมเป็นเงินได้จากการขายเท่าไรและชำระภาษีไว้เท่าไร กรณีนี้กฎหมายกำหนดให้เงินได้ของภรรยาถือเป็นเงินได้ของสามี ดังนั้น

นาง ข จึงต้องนำเงินได้ของตนไปรวมยื่นชำระภาษีในนามของนาย ก แต่ภูมิลำเนาของนาย ก อยู่ที่กรุงเทพฯ นาง ข อยู่นนทบุรีซึ่งต่างท้องที่กัน ถ้าไม่มีการจัดทำระบบฐานข้อมูลโดยการประมวลผล

ด้วยคอมพิวเตอร์แล้ว อย่างไรก็ตามการตรวจสอบภายในปัจจุบัน โอกาสที่นาง ข จะถูกตรวจสอบภายในนั้น มีน้อยกว่ากรณีที่มีสามีและภรรยาที่มีภูมิลำเนาอยู่แห่งเดียวกัน เนื่องจากระบบเดิมไม่สามารถสืบค้นกรณีดังกล่าวได้ทันที ทำให้ภานี้ตรงจุดนี้หายไปจากระบบ

จากรูปธรรมปัญหาดังกล่าว สรุปได้ว่าระบบปัจจุบันขาดการนำระบบสารสนเทศมาใช้ในการจัดทำฐานข้อมูลภายในได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์



บทที่ 4

ระบบฐานข้อมูลและสารสนเทศในระบบงานใหม่

4.1 แนวคิดในการออกแบบระบบงานใหม่

เนื่องจากการศึกษาและวิเคราะห์ระบบงานปัจจุบันเป็นการศึกษาการทำงานของฝ่ายสืบสวนและตรวจสอบ ในกรณีการดำเนินการกับข้อมูลภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้มาจากนิติกรรมสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดินส่งมาให้หน่วยงานสรรพากร ที่ต้องทำการตรวจสอบภาษี ถ้าไม่มีระบบการจัดการฐานข้อมูลที่ดีแล้ว การตรวจสอบภาษีกรณีขายอสังหาริมทรัพย์ก็ยากที่จะเป็นไปได้อย่างทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ กล่าวคือทำอะไรจึงจะมีข้อมูลมาให้ตรวจสอบได้ทันทั่วทั้งที่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้น จึงคิดจัดทำระบบฐานข้อมูลนี้ขึ้นมาโดยศึกษาความเป็นไปได้ตามแนวทฤษฎีการพัฒนากระบวนการ (SDLC) ระบบฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ (Relational Database) และประยุกต์นำโปรแกรมสำเร็จรูป Microsoft Access มาใช้ในการพัฒนาระบบ

4.2 ความต้องการของผู้ใช้ (User Requirement)

สัญญาขายที่ดิน (ท.ค.13) และบันทึกการชำระภาษีอากร (ท.ค.16) คือเอกสารหลักฐานที่ต้องจัดเก็บรายละเอียดข้อมูลการขายอสังหาริมทรัพย์ลงในฐานข้อมูล ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. สัญญาขายที่ดิน (ท.ค.13)
 - ชื่อผู้ขาย/ชื่อผู้ซื้อ
 - ที่อยู่ผู้ขาย/ผู้ซื้อ
 - ขายที่ดินโฉนดที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ถนน ตำบล อำเภอ จังหวัด
 - ราคาขาย
 - วันเดือนปีที่ขาย
 - ขาย ณ สำนักงานที่ดิน
2. บันทึกถ้อยคำชำระภาษีอากร (ท.ค.16)
 - ชื่อผู้ขาย
 - ที่อยู่ผู้ขาย

- ขายที่ดินโฉนดที่ เลขที่ที่ดิน หน้าสำรวจ ถนน ตำบล อำเภอ จังหวัด
 - ราคาขาย
 - ราคาประเมินทุนทรัพย์
 - ที่ดินได้มาโดย
 - ระยะเวลาถือครอง
 - ภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ชำระ
 - อากรแสตมป์ที่ชำระ
3. ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ทำนิติกรรมสัญญาขาย
- ได้แก่ - โฉนด
- น.ส.3
 - อาคารชุด
4. สถานะของผู้ซื้อและผู้ขาย ได้แก่
- บุคคลธรรมดา
 - นิติบุคคล
5. การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
- ได้แก่ - ซื้อ
- รับให้
 - มรดก
6. ประเภทการขาย
- ได้แก่ - ขาย
- แลกเปลี่ยน
 - ให้
 - โอนกรรมสิทธิ์

4.2.1 Input Requirements : ผู้ใช้ต้องการป้อนข้อมูลจากสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ และบันทึกการชำระภาษีลงในฐานข้อมูล เพื่อให้ได้ผลคือรายงานทางสารสนเทศ ต่างๆที่สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการค้นหาข้อมูล ดังนี้

4.2.1.1 รายละเอียดการซื้อขายว่าใครเป็นผู้ซื้อผู้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นๆและมีภูมิลำเนาอยู่ที่จังหวัดใด

4.2.1.2 สัญญาขายกระทำที่สำนักงานที่ดินจังหวัดใด เมื่อวันที่เท่าไร

4.2.1.3 อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็น

- ประเภทไหน เช่น โฉนด น.ส.3 อาคารชุด
- เลขที่เท่าไร เช่น โฉนดเลขที่ ที่ดินเลขที่ หน้าสำรวจเลขที่
- ได้มาอย่างไร เช่น ซื้อ มรดก รับให้
- มีเนื้อที่กี่ ไร่ งาน ตารางวา

4.2.1.4 ราคาขายตามสัญญาและราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมของสำนักงานที่ดินเป็นเท่าไร

4.2.1.5 ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์เป็นเงินเท่าไร

4.2.2 Output Requirements :

4.2.2.1 รายงานการขายที่ดินประจำเดือน : เพื่อบอกภาพรวมของการขายที่ดินว่าในเดือนนั้นๆมีการทำสัญญาขายกี่ครั้ง เมื่อวันที่เท่าไรบ้าง ใครเป็นผู้ขาย ผู้ขายมีภูมิลำเนาอยู่จังหวัดใด ทำสัญญาขาย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดใด ราคาขายเท่าไร ราคาประเมินเท่าไร ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ชำระไว้เท่าไร

รายงานนี้ถือเป็นรายงานสารสนเทศที่ผู้บริหารใช้พิจารณาเพื่อการตัดสินใจในการวางแผนการจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ ในรายงานสามารถขอกถึง

- มูลค่าขายรวมในจังหวัดนั้นๆในแต่ละเดือน
- ลำดับยอดขายจากสูงสุดไปยังยอดขายต่ำสุด
- ลำดับยอดภาษีสูงสุดไปต่ำสุด

4.2.2.2 รายงานสัญญาขาย : เพื่อบอกรายละเอียดที่สำคัญในสัญญาขายและบันทึกการชำระภาษีอากรว่า ทำสัญญาขายเมื่อไร โฉนดที่เท่าไร ใครเป็นผู้ขาย ภูมิภูมิลำเนาอยู่ที่ไหน ที่ดินได้มาโดยวิธีใด ระยะเวลาถือครองที่ดินกี่ปี ประเภทของสัญญาเป็นการขายหรือยกให้หรือมรดก ประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นแบบโฉนดหรือ น.ส.3 หรืออาคารชุด ราคาขายตามสัญญา ราคาประเมินฯ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานเพื่อการสืบค้นของเจ้าหน้าที่ตรวจสอบภาษีในการคัดเลือกรายเพื่อการวิเคราะห์และตรวจสอบ

4.2.2.3 รายงานผู้ขาย : เพื่อบอกรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ขายว่า ชื่ออะไร มีภูมิลำเนาที่อยู่ที่ไหน ขายเมื่อไร ราคาขายตามสัญญาเท่าไร ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ไว้เท่าไร

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานเพื่อการสืบค้นของเจ้าหน้าที่ตรวจสอบในการค้นหารายชื่อผู้เสียภาษีให้ได้อย่างรวดเร็วว่าในเดือนหนึ่งๆมีการขายกี่ครั้ง มีการย้ายที่อยู่หรือไม่หรือการขายแต่ละครั้งมีภูมิลำเนาต่างกันหรือไม่ ซึ่งในระบบปัจจุบันการย้ายที่อยู่ของผู้เสียภาษีกรณีที่ย้ายต่างจังหวัดกันนั้นเจ้าหน้าที่อาจไม่ทราบเพราะอาจค้นข้อมูลไม่ถึงทำให้การตรวจสอบไม่ทั่วถึง

4.2.2.4 รายงานผู้ซื้อ : เพื่อบอกรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ซื้อว่าชื่ออะไร มีภูมิลำเนาอยู่ที่ไหน ชื่อเมื่อไรบ้าง ราคาซื้อเท่าไร

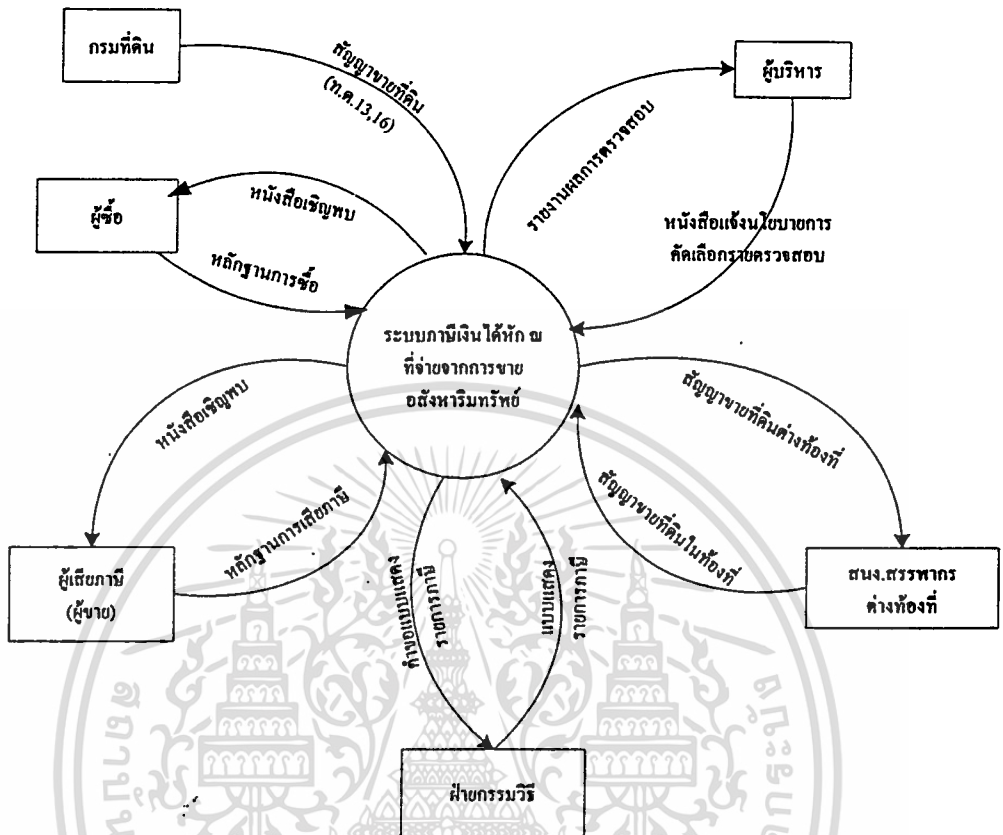
รายงานฉบับนี้เป็นรายงานสำหรับเจ้าหน้าที่ตรวจสอบภาษีใช้เพื่อการสืบค้นหารายชื่อผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเป็นการสะสม (Land Bank) เพื่อมุ่งค้าหากำไรต่อไป ซึ่งกรณีนี้ในระบบปัจจุบันมิได้ให้ความสำคัญในการจับประเด็นผู้ซื้อเพื่อมาวิเคราะห์หาการขาย

4.2.2.5 รายงานสถานะผู้ขาย : เพื่อจำแนกรายละเอียดว่าผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา กี่ราย เป็นนิติบุคคลกี่ราย มูลค่าการขายรวมแต่ละประเภทเป็นเท่าไร ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรวมเป็นเท่าไร

รายงานนี้เป็นรายงานสำหรับผู้บริหารใช้ในการพิจารณาวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบไปหาผลการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะรายเดือนเป็นมูลค่าการขายเท่าไรในกรณีมุ่งค้าหากำไร กับขอขยายตามสัญญาฯ

4.3 กรรมวิธีของระบบงานใหม่ (Proposed Procedures)

4.3.1 Context Diagram and Data Flow Diagram : ขั้นตอนการทำงานของระบบงานใหม่ได้นำเสนอในรูปแบบของ Context Diagram ในรูปที่ 4.1 และ Data Flow Diagram ในรูปที่ 4.2 เพื่อเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์และออกแบบในระบบงานใหม่



รูปที่ 4.1 CONTEXT DIAGRAM ระบบใหม่

อนึ่ง Context Diagram ในระบบใหม่จะเหมือนกับระบบปัจจุบัน เนื่องจากตัวระบบกับความสัมพันธ์กับ Entity ภายนอกยังเหมือนเดิม ส่วน Data Flow Diagram ในส่วนของกิจกรรมต่างๆ (Processes) ยังคงเหมือนเดิมเนื่องจากเป็นระเบียบปฏิบัติของทางราชการที่จะต้องทำตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ได้แก่

Process 1.0 : ลงทะเบียนรับแบบสัญญาขายที่ดินและบันทึกการชำระภาษี (ท.ค.13,16)

Process 1.1 : รับแบบ ท.ค.13,16

Process 1.2 : คัดแยกรายส่งต่างท้องที่

Process 1.3 : บันทึกลงทะเบียนรายชื่อผู้ขาย

ผังรูปที่ 4.3

Process 2.0 : วิเคราะห์การเสียหาย

Process 2.1 : ตรวจสอบยอดขายที่อยู่ในเกณฑ์ตรวจสอบ

Process 2.2 : ตรวจสอบการคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย

Process 2.3 : ตรวจสอบการยื่นภาษีธุรกิจเฉพาะ
 ดังรูปที่ 4.4

Process 3.0 : ทำหนังสือเชิญพบผู้เสียภาษี

Process 3.1 : พิมพ์และลงทะเบียนการเชิญพบ

Process 3.2 : ส่งหนังสือการเชิญพบ

Process 3.3: ตรวจสอบและแจ้งผลการตรวจสอบ
 ดังรูปที่ 4.5

Process 4.0 : ออกหมายเรียกตรวจสอบภาษี

Process 4.1 : ขออนุมัติออกหมายเรียก

Process 4.2 : พิมพ์และลงทะเบียนหมายเรียก

Process 4.3 : ส่งหมายเรียก

Process 4.4 : ตรวจสอบภาษีและแจ้งผลการตรวจสอบ

Process 4.5 : บันทึกผลการตรวจสอบ

ดังรูปที่ 4.6

Process 5.0 : ทำรายงานผลการตรวจสอบภาษี

Process 5.1 : รับและรวบรวมผลการตรวจสอบ

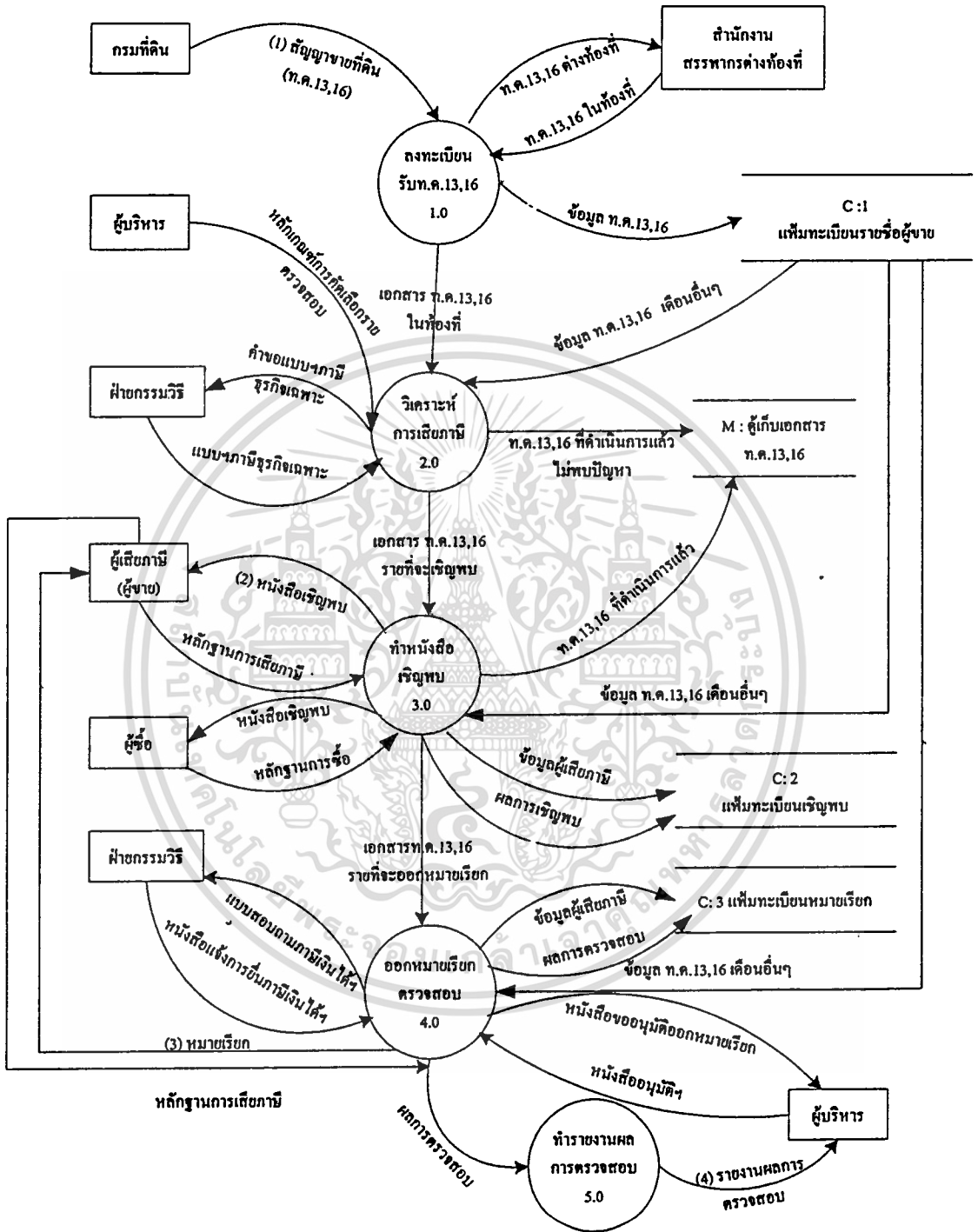
Process 5.2 : แยกผลการตรวจสอบตามประเภทภาษี

ดังรูปที่ 4.7

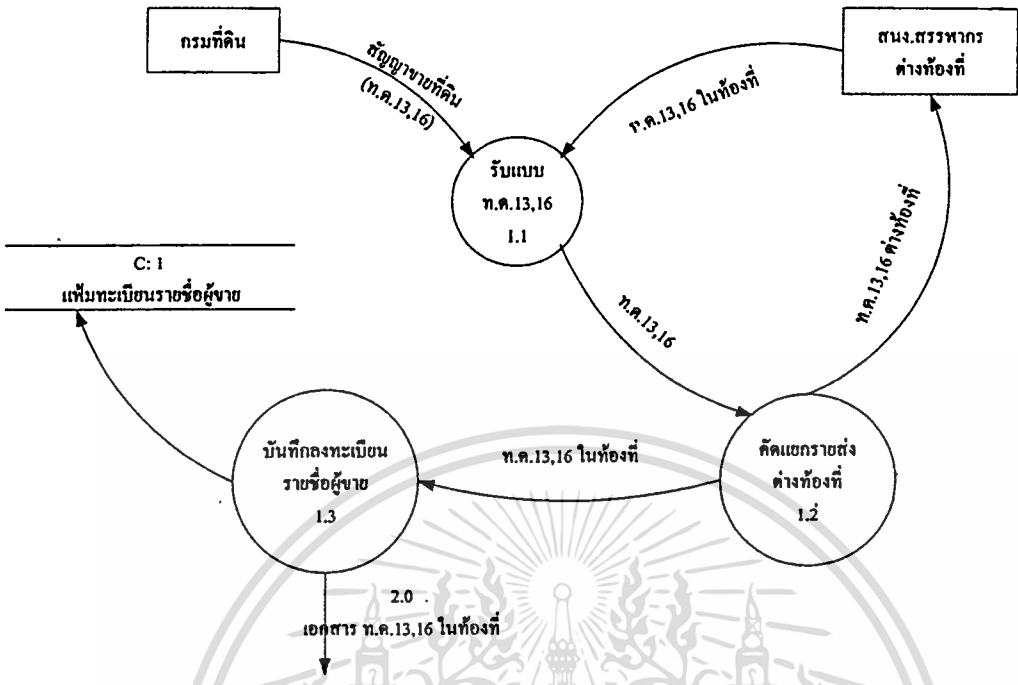
4.3.2 ส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมในระบบใหม่ : ใน Data Flow Diagram ในส่วนของ Data Store ซึ่งในระบบปัจจุบันเป็นสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ขายที่ดิน 1 เล่ม ในระบบใหม่จะเป็น ฐานข้อมูลผู้ขายที่ดิน ที่จัดทำลงในระบบคอมพิวเตอร์

4.3.3 ผลจากการใช้ระบบฐานข้อมูล : แม้ว่าจะมีขั้นตอนการทำงานที่เหมือนกับระบบปัจจุบันเนื่องจากระเบียบปฏิบัติกำหนดไว้ก็ตาม แต่ความสามารถ (Performance) ในการปฏิบัติงานได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างสิ้นเชิง กล่าวคือ

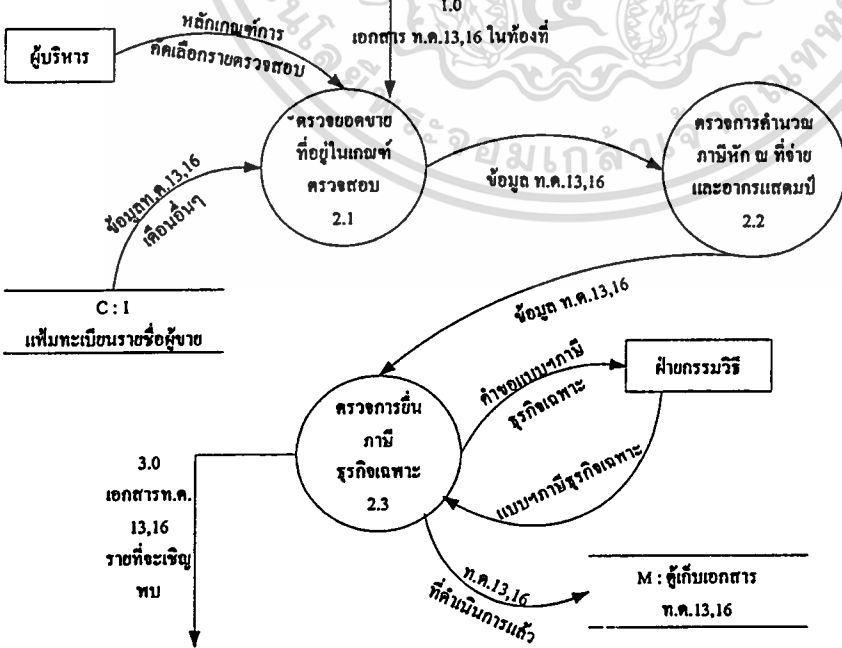
- ความสามารถในการสืบค้นข้อมูลได้ในขณะที่ต้องการดีกว่าเดิม (Availability)
- ได้รายงานสารสนเทศเพื่อการบริหาร (Management Information System)



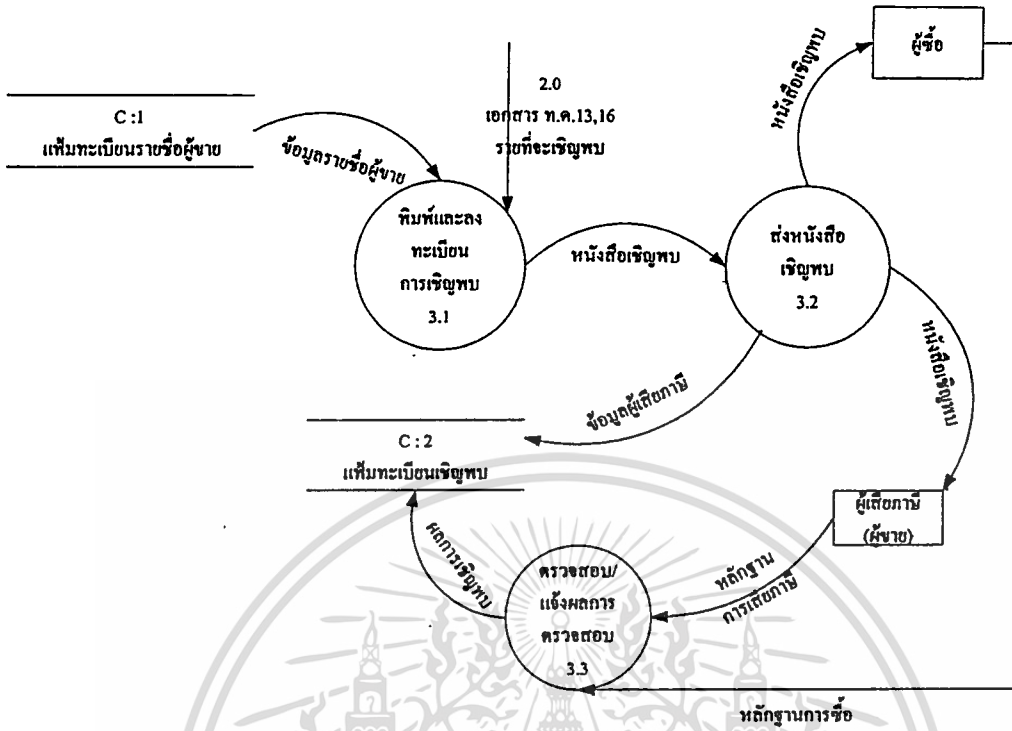
รูปที่ 4.2 Data Flow Diagram ของระบบใหม่ Level 0



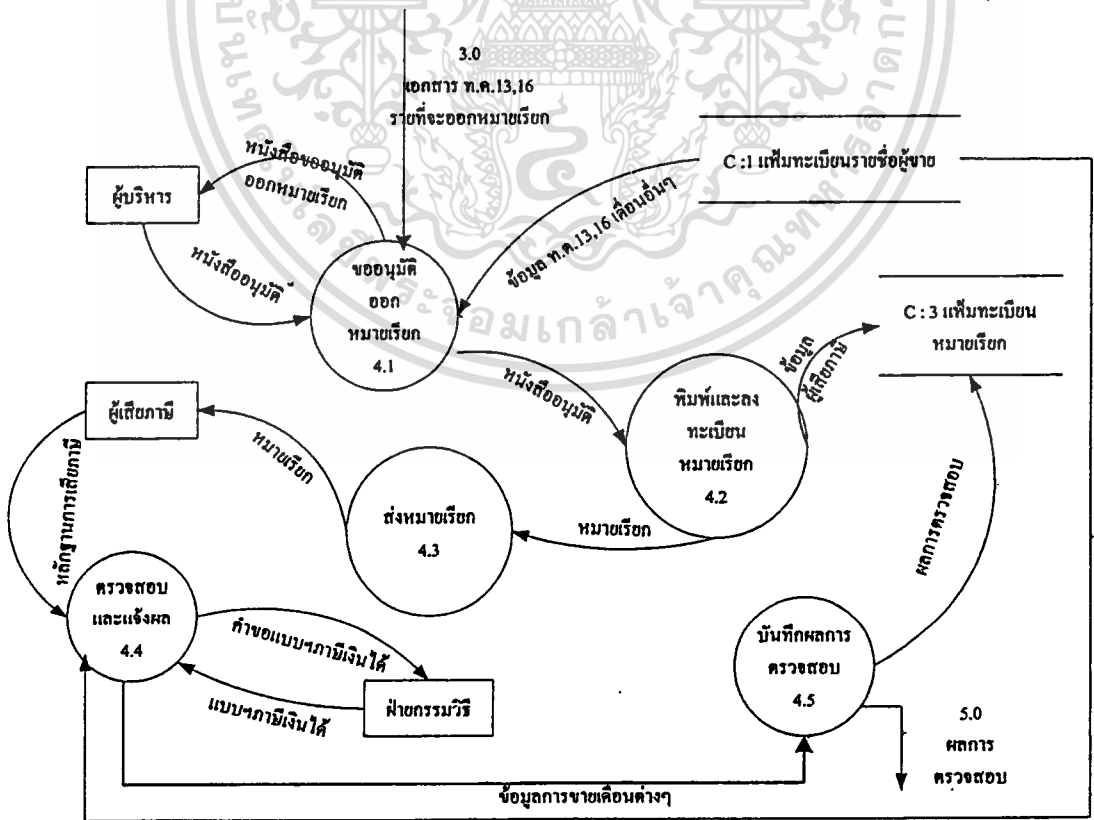
รูปที่ 4.3 DFD ระบบใหม่ Level 1 (Process 1.1-1.3)



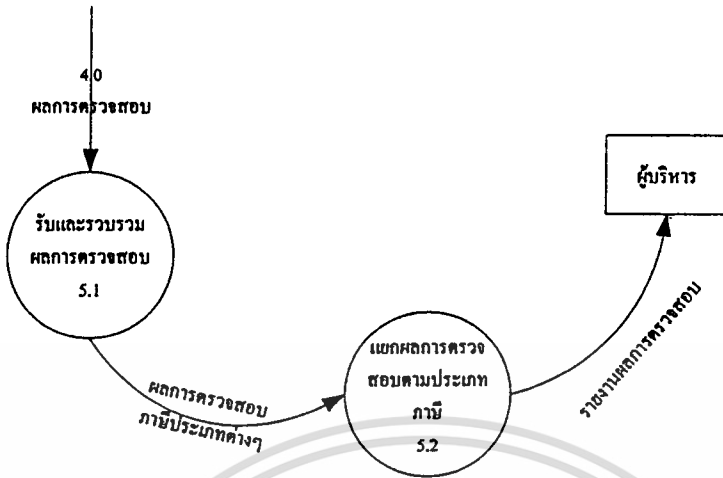
รูปที่ 4.4 DFD ระบบใหม่ Level 1 (Process 2.1-2.3)



รูปที่ 4.5 DFD ระบบปัจจุบัน Level 1 (Process 3.1-3.3)



รูปที่ 4.6 DFD ระบบใหม่ Level 1 (Process 4.1-4.5)



รูปที่ 4.7 DFD ระบบใหม่ Level 1 (Process 5.1-5.2)

4.3.4 รายละเอียดประกอบ Data Flow Diagram

- Process Description
- Data Store
- Data Flow
- Data Item

มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ :-

PROCESS DESCRIPTION :

DIAGRAM NUMBER 1.0

PROCESS NAME : ลงทะเบียนรับแบบสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์(ท.ค.13)
และบันทึกถ้อยคำชำระภาษีอากร(ท.ค.16)

FOR EACH : ทุกครั้งที่ได้รับ ท.ค.13,16

WHEN : เมื่อได้รับ ท.ค.13,16 เดือนละ 1 ครั้ง

INPUT : สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์(ท.ค.13)และบันทึก ถ้อยคำชำระ
ภาษีอากร (ท.ค.16)

OUTPUT : เพิ่มฐานข้อมูลทะเบียนรายชื่อผู้ขาย

LOCATION : บันทึกข้อมูลที่โต๊ะงานสารบรรณ งานสืบสวน ฝ่ายสืบสวน
และตรวจสอบภาษีอากร

RESOURCES USED : เครื่อง PC Stand alone 1 เครื่อง

RECENT/LIKELY CHANGES : มีการบันทึกเพิ่มเมื่อสำนักงานสรรพากรต่างท้องที่ส่ง
ท.ค.13,16 มาให้

PERFORMANCE MEASURES : วันละ 50 ราย

CONTROL : -

DISCRETION : -

INFOMAL I/O : -

NOTES : -

PROCEDURE : บันทึกรายละเอียดการขายที่ดิน ได้แก่ :-
เลขที่สัญญา
วันเดือนปีที่ขาย
ชื่อ ที่อยู่ผู้ขาย/ผู้ซื้อ
ประเภทที่ดิน
โฉนดเลขที่
เลขที่ดิน

This material is reserved for educational use only, not allowed for commercial use.

Forbidden to modify the content, and cite the document when use.

PROCESS DESCRIPTION :**DIAGRAM NUMBER 1.0**

ที่ตั้งที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด

จำนวนเนื้อที่ ไร่/งาน/ตารางวา

ขาย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

ราคาขาย/ราคาประเมิน

ภาษีหัก ณ เงิน ได้ที่จ่าย

อากรแสตมป์



PROCESS DESCRIPTION :

DIAGRAM NUMBER 2.0

PROCESS NAME :	วิเคราะห์การเสียภาษี
FOR EACH :	ทุกครั้งที่ได้รับ ท.ค.13,16
WHEN :	เมื่อได้รับเอกสาร ท.ค.13,16 ในท้องที่
<hr/>	
INPUT :	เอกสาร ท.ค.13,16 ในท้องที่
OUTPUT :	ท.ค.13,16 รายที่ตรวจแล้วพบว่าชำระภาษีไว้ไม่ถูกต้อง
LOCATION :	ทำที่โต๊ะเจ้าหน้าที่งานสืบสวน ฝ่ายสืบสวนและตรวจสอบ ภาษีอากร
RESOURCES USED :	เครื่องคิดเลข ปากกา
RECENT/LIKELY CHANGES :	-
PERFORMANCE MEASURES :	-
CONTROL :	-
DISCRETION :	-
INFOMAL I/O :	-
NOTES :	-
PROCEDURE :	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตรวจสอบเงื่อนไขการขายใน ท.ค.13 กับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปสู่การคำนวณภาษี เช่น ได้ที่ดินมาโดยวิธีใดโดยการซื้อหรือมรดก ถ้าได้มาโดยมรดกก็ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ถ้าซื้อมาแล้วขายไปในระยะเวลา 5 ปี ก็ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และการถือครอง 5 ปีกฎหมายได้กำหนดให้หักค่าใช้จ่ายได้ก็เปอร์เซ็นต์เพื่อการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 2. คำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ที่ชำระไว้ว่าถูกต้องหรือไม่ 3. ตรวจสอบเงื่อนไขการขายว่าเข้าข่ายที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่

PROCESS DESCRIPTION :

DIAGRAM NUMBER 3.0

PROCESS NAME :	ทำหนังสือเชิญพบ
FOR EACH :	เชิญพบ ทุกครั้งสำหรับรายที่วิเคราะห์แล้วพบว่าชำระภาษีไว้ ไม่ถูกต้อง
WHEN :	เมื่อได้รับเอกสาร ท.ค.13,16 รายที่จะเชิญพบ
<hr/>	
INPUT :	เอกสาร ท.ค.13,16 รายที่จะเชิญพบ
OUTPUT :	เอกสารและข้อมูล ท.ค.13,16 รายที่จะออกหมายเรียก
LOCATION :	ทำที่โต๊ะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบ
RESOURCES USED :	เครื่องคิดเลข ปากกา
RECENT/LIKELY CHANGES :	-
PERFORMANCE MEASURES :	-
CONTROL :	-
DISCRETION :	-
INFOMAL I/O :	-
NOTES :	-
PROCEDURE :	<ol style="list-style-type: none"> 1. ส่งหนังสือเชิญพบให้ผู้เสียภาษี(ผู้ขาย) 2. เมื่อผู้เสียภาษีมาพบเจ้าหน้าที่จะแนะนำให้ไปชำระภาษี เพิ่มเติมตามผลการตรวจสอบที่ได้

PROCESS DESCRIPTION :

DIAGRAM NUMBER 4.0

PROCESS NAME : ออกหมายเรียกตรวจสอบภาษีอากร

FOR EACH : ทุกครั้งสำหรับรายที่เชิญพบแล้วไม่มาพบเจ้าพนักงาน หรือ รายที่วิเคราะห์แล้วเห็นว่าชำระภาษีอากรประเภทต่างๆ ไว้ไม่ ถูกต้องหรือมิได้ชำระ

WHEN : เมื่อได้รับอนุมัติให้ออกหมายเรียกได้จากผู้บริหาร

INPUT : เอกสารและข้อมูล ท.ค.13,16 รายที่จะออกหมายเรียก

OUTPUT : ผลการตรวจสอบภาษีอากร

LOCATION : ทำที่โต๊ะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบ

RESOURCES USED : เครื่องคิดเลข ปากกา

RECENT/LIKELY CHANGES : -

PERFORMANCE MEASURES : -

CONTROL : -

DISCRETION : -

INFOMAL I/O : -

NOTES : -

PROCEDURE :

1. ขออนุมัติออกหมายเรียกต่อผู้บริหาร
2. พิมพ์และลงสมุดทะเบียนออกหมายเรียก
3. ส่งหมายเรียกให้ผู้เสียภาษี
4. ตรวจสอบและแจ้งผลให้ผู้เสียภาษีทราบ
5. บันทึกผลการตรวจสอบลงสมุดทะเบียนหมายเรียก

DATA STORE :

NUMBER 1

DATA STORE NAME : แฟ้มทะเบียนรายชื่อผู้ขาย

DIAGRAM REFERENCES : 1.0 , 1.3 , 2.0 , 2.1 , 3.0 , 3.1 , 4.0 , 4.1 , 4.4

DESCRIPTION : เป็นแฟ้มข้อมูล ในฐานข้อมูลซึ่งเก็บรายละเอียดใน ท.ค.13,16 ของผู้ขาย/ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แต่ละราย

USAGE : ใช้ค้นหารายละเอียดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

LOCATION : เก็บไว้ใน Hard Disk ของเครื่อง PC นั้นๆ และสำรองข้อมูลไว้ใน Diskettes ที่ฝ่ายสืบสวนและตรวจสอบ

ORGANIZATION/STRUCTURE/ACCESS METHOD :

จัดเก็บเป็นตารางฐานข้อมูลต่างๆ คงจะกล่าวต่อไป

VOLUMES : ประมาณเดือนละ 100 ราย

UPDATING : 1. บันทึกเมื่อได้รับ ท.ค.13,16 จากสำนักงานที่ดิน
2. เมื่อได้รับ ท.ค.13,16 จากสำนักงานสรรพากรต่างท้องที่

SECURITY : มีระบบรักษาความปลอดภัยในการ Log on เข้าสู่ฐานข้อมูล โดย การให้ไคร่รหัสลับ (Password) โดยจัดระดับการเข้าถึงฐานข้อมูลว่าใครสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ในระดับใด ได้แก่ การเรียกดูข้อมูลได้อย่างเดียวห้ามแก้ไข หรือสามารถทำการบันทึก/ปรับปรุงแก้ไขข้อมูลได้ด้วย

CONTENT :

1. เลขที่สัญญา
2. วันเดือนปีที่ขาย
3. ชื่อนามสกุลผู้ขาย/ผู้ซื้อ
4. ที่อยู่ผู้ขาย
5. สำนักงานที่ดินจังหวัด
6. ราคาขาย/ราคาประเมิน
7. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

DATA STORE :

NUMBER 1

8. อักษรเสตมป์
9. ประเภทที่ดิน
10. โฉนดที่
11. เลขที่ดิน
12. หน้าสำรวจ
13. ที่ตั้งที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด



DATA STORE :

NUMBER 2

DATA STORE NAME : แฟ้มทะเบียนเชิญพบ

DIAGRAM REFERENCES : 3.0 , 3.2 , 3.3

DESCRIPTION : เป็นแฟ้มข้อมูลการเชิญพบผู้เสียภาษีแต่ละราย

USAGE : ใช้ติดตามผู้เสียภาษีรายที่ออกหนังสือเชิญพบไปแล้วว่ามาพบเจ้าพนักงานหรือไม่ ถ้าไม่มาเพราะเหตุใด เช่น ไปรษณีย์ส่งไม่ถึง เพราะย้ายที่อยู่ หรือมาพบเจ้าพนักงานแล้วไปชำระภาษีตามคำแนะนำหรือไม่เป็นเงินเท่าไร

LOCATION : เก็บใน Hard Disk ของเครื่อง PC นั้นๆ และพิมพ์เป็นรายงานประจำเดือนออกมาเก็บที่ฝ่ายสืบสวนและตรวจสอบ

ORGANIZATION/STRUCTURE/ACCESS METHOD :

จัดเก็บข้อมูลการเชิญพบเรียงตามลำดับวันที่ที่ออกหนังสือเชิญพบ

VOLUMES : ประมาณเดือนละ 60 ราย

UPDATING :
1. บันทึกเมื่อออกหนังสือเชิญพบ
2. บันทึกเพิ่มเติมเมื่อผู้เสียภาษีมาพบเจ้าพนักงาน
3. เมื่อนำหลักฐานการชำระภาษีตามคำแนะนำมาแสดง

SECURITY : เก็บใน Hard Disk และ Diskette ส่วนรายงานประจำเดือนเก็บใส่แฟ้มใส่ตู้ล็อกกุญแจ

CONTENT :
1. วันเดือนปีที่เชิญพบ
2. ชื่อ ที่อยู่ของผู้เสียภาษี
3. วันเดือนปีที่นัดให้มาพบเจ้าพนักงาน
4. ผลการตรวจสอบภาษีที่แนะนำให้ผู้เสียภาษีไปชำระ
5. หมายเหตุ ผู้เสียภาษีไปชำระภาษีแล้วหรือไม่ เพราะเหตุใด

DATA STORE :

NUMBER 3

DATA STORE NAME : แฟ้มทะเบียนหมายเรียก

DIAGRAM REFERENCES : 4.0 , 4.2 , 4.4 , 4.5

DESCRIPTION : เป็นแฟ้มฐานข้อมูลรายชื่อผู้เสียหายรายที่ถูกออกหมายเรียก
ตรวจสอบภาษีอากร

USAGE : ใช้ติดตามขั้นตอนต่างๆ ในการออกหมายเรียกเพื่อให้เป็นไปตาม
ระเบียบการออกหมายเรียกและระเบียบการตรวจสอบภาษีอากร

LOCATION : เก็บไว้ใน Hard Disk และ Diskettes และพิมพ์เป็นรายงานเก็บ
ตู้เก็บเอกสารที่ฝ่ายตรวจสอบภาษีอากร

ORGANIZATION/STRUCTURE/ACCESS METHOD : จัดเก็บข้อมูลเรียงตามลำดับวันที่ที่ได้รับอนุมัติให้ออกหมายเรียก

VOLUMES : ประมาณเดือนละ 10 ราย

UPDATING : 1. บันทึกรวันที่ขออนุมัติออกหมายเรียก
2. วันที่อนุมัติ
3. วันที่ออกหมายเรียก/วันที่นัดให้ผู้เสียหายมาพบเจ้าพนักงาน
4. ผลการตรวจสอบภาษีอากรทุกประเภทที่ต้องชำระเพิ่มเติม
5. หมายเหตุ ผู้เสียหายได้ชำระภาษีตามหนังสือแจ้งการประเมินแล้ว
หรือไม่

SECURITY : เก็บใน Hard Disk, Diskettes และรายงานใส่ตู้ล็อกกุญแจ

CONTENT : 1. วันเดือนปีที่ขออนุมัติออกหมายเรียก
2. วันเดือนปีที่อนุมัติ
3. วันเดือนปีที่ออกหมาย/วันเดือนปีที่นัดให้มาพบเจ้าพนักงาน
4. รายชื่อผู้เสียหาย
5. ที่อยู่ผู้เสียหาย
6. ผลการตรวจสอบแยกเป็นแต่ละประเภทภาษี

DATA FLOW :

DATA FLOW	DIAGRAM NUMBER (1)
NAME :	สัญญาขายที่ดิน (ท.ค.13)
FROM :	สำนักงานที่ดิน
TO :	ACTIVITY 1.0 ลงทะเบียนรับแบบ
VOLUMES :	100 ราย/เดือน
FREQUENCY :	เมื่อรับ ท.ค.13 ซึ่งได้รับเดือนละ 1 ครั้ง
CONTENT :	<ol style="list-style-type: none"> 1. โฉนดที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด 2. ชื่อผู้ขาย ที่อยู่ผู้ขาย 3. ชื่อผู้ซื้อ ที่อยู่ผู้ซื้อ 4. วันเดือนปีที่ขาย 5. ราคาขาย 6. สำนักงานที่ดินจังหวัดที่ทำสัญญา

DATA FLOW :

DATA FLOW

DIAGRAM NUMBER (1)

NAME : บ้านที่ก่อด้อยคำชำระภาษีอากร (ท.ค.16)

FROM : สำนักงานที่ดิน

TO : ACTIVITY 1.0 ลงทะเบียนรับแบบ

VOLUMES : 100 ราย/เดือน

FREQUENCY : เมื่อรับ ท.ค.16 เดือนละ 1 ครั้ง

CONTENT :

1. โฉนดที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด
2. ชื่อผู้ขาย
3. ชื่อผู้ซื้อ
4. วันเดือนปีที่ขาย
5. ประเภทการขาย
6. ที่ดินได้มาโดย
7. ปี พ.ศ. ที่ได้มา
8. ราคาขายตามสัญญา
9. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
10. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
11. อากรแสตมป์

DATA FLOW :

DATA FLOW	DIAGRAM NUMBER (2)
NAME :	หนังสือเชิญพบ
FROM :	ACTIVITY 3.0 ทำหนังสือเชิญพบ
TO :	ผู้ขายและผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ (บางกรณีที่ต้องการได้สวนผู้ซื้อในฐานะพยาน)
VOLUMES :	60 ราย/เดือน
FREQUENCY :	ขึ้นอยู่กับผลการวิเคราะห์ ท.ค.13,16 แล้วคัดรายส่งมาให้
CONTENT :	<ol style="list-style-type: none"> 1. วันเดือนปีที่เชิญพบ 2. ชื่อ ที่อยู่ผู้เสียภาษีรายที่เชิญพบ 3. วันเดือนปีที่ให้มาพบเจ้าพนักงาน 4. สาเหตุที่เชิญพบ 5. เอกสารหลักฐานที่ต้องนำมาให้เจ้าพนักงานตรวจสอบ

DATA FLOW :

DATA FLOW

DIAGRAM NUMBER (3)

NAME : หมายเหตุตามประมวลรัษฎากร

FROM : ACTIVITY 3.0 ทำหนังสือเชิญพบ

TO : ACTIVITY 4.0 ออกหมายเรียกตรวจสอบ

VOLUMES : 10 ราย/เดือน

FREQUENCY : ขึ้นอยู่กับผลการอนุมัติให้ออกหมายเรียกได้จากผู้บริหาร

CONTENT :

1. วันเดือนปีที่ออกหมายเรียก
2. ชื่อ ที่อยู่ผู้เสียภาษีรายชื่อออกหมายเรียก
3. สาเหตุที่ออกหมายเรียก
4. วันเดือนปีที่ให้มาพบเจ้าพนักงาน
5. เอกสารหลักฐานที่ต้องนำมาให้เจ้าพนักงานตรวจสอบภาษี

DATA FLOW :

DATA FLOW

DIAGRAM NUMBER (4)

NAME : รายงานผลการตรวจสอบ

FROM : ACTIVITY 5.0 ทำรายงานผลการตรวจสอบ

TO : ผู้บริหาร

VOLUMES : ขึ้นอยู่กับผลการตรวจสอบที่ดำเนินการแล้วเสร็จ

FREQUENCY : 1 ครั้ง/เดือน

CONTENT :

1. จำนวนรายที่รับมาเพื่อออกหมายเรียก
2. จำนวนรายที่ดำเนินการออกหมายเรียกตรวจสอบเสร็จสิ้น
3. จำนวนรายที่อยู่ระหว่างดำเนินการ
4. ผลการตรวจสอบแต่ละรายแยกตามแต่ละประเภทภาษี
5. ขอความร่วมมือตามหนังสือแจ้งการประเมินทั้งสิ้นในเดือนนี้

DATA ITEM :

DATA ITEM NO.	DATA ITEM NAME	ALIASES	DEFINITION	VALIDATION	VALUES AND MEANINGS	USAGE
1.	รหัสสัญญา	C_CODE	รหัสสัญญา	-	-	เพิ่มสัญญาขาย
2.	วันที่ขาย	S_DATE	วันที่ขาย	dd/mm/yy	-	"
3.	รหัสผู้ขาย	S_CODE	รหัสผู้ขาย	-	-	"
4.	รหัสผู้ซื้อ	B_CODE	รหัสผู้ซื้อ	-	-	"
5.	รหัสสถานะ	STATUS_CODE	รหัสสถานะ	-	-	"
6.	รหัสที่อยู่ผู้ขาย	ADD_S_CODE	รหัสที่อยู่ผู้ขาย	-	-	"
7.	รหัสที่อยู่ผู้ซื้อ	ADD_B_CODE	รหัสที่อยู่ผู้ซื้อ	-	-	"
8.	รหัสประเภทการขาย	S_TYPE_CODE	รหัสประเภทการขาย	-	-	"
9.	รหัสการได้มา	L_GET_BY_CODE	รหัสการได้ที่ดินมา	-	-	"
10.	รหัสประเภทที่ดิน	L_TYPE_CODE	รหัสประเภทที่ดิน	-	-	"
11.	โฉนดฯที่	L_TYPE_NO	โฉนดฯที่	-	โฉนดที่ น.ส.3 ที่ อาคารชุดที่	"
12.	เลขที่ดิน	L_NO	เลขที่ดิน	-	หนึ่งโฉนด อาจแบ่งเป็นหลายแปลงๆ ละหนึ่งเลขที่	"

DATA ITEM NO.	DATA ITEM NAME	ALIASES	DEFINITION	VALIDATION	VALUES AND MEANINGS	USAGE
					ดิน	
13.	หน้าสำรวจ	SURVEY_NO	หน้าสำรวจ	-	เลขสำรวจประจำที่ดินแต่ละแปลง	เพิ่มสัญญาขาย
14.	ตำบล	TUMBOL	ตำบล	-	ตำบลที่ตั้งที่ดิน	"
15.	อำเภอ	AMPHUR	อำเภอ	-	อำเภอที่ตั้งที่ดิน	"
16.	จังหวัด	CHANGWAT	จังหวัด	-	จังหวัดที่ตั้งที่ดิน(รวมสาขา)	"
17.	ขาย ณ สำนักงานที่ดิน	L_OFF	สำนักงานที่ดินที่ทำสัญญาขาย	-	รวมถึงส.น.ง.ที่ดินสาขา	"
18.	ไร่/งาน/ตารางวา	RAI/NGAN/TARANGWA	ไร่/งาน/ตารางวา	4งาน=1ไร่ 100ตารางวา=1งาน	จำนวนเนื้อที่ดินที่ขาย	"
19.	ราคาขาย	S_PRICE	ราคาขาย	บาท	ราคาขายตามสัญญา	"
20.	ราคาประเมิน	ASS_PRICE	ราคาประเมิน	บาท	ราคาที่กรมที่ดินกำหนด	"
21.	ระยะเวลาถือครอง	YR_COVER	ระยะเวลาถือครอง	ปี ถ้าเกิน 10 ปี ให้นับเพียง 10 ปี	ระยะเวลาที่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินจนถึงวันที่ขาย	"
22.	ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	WITH_TAX	ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	บาท	-	"
23.	อากรแสตมป์	DUTY	อากรแสตมป์	บาท	-	"

DATA ITEM NO.	DATA ITEM NAME	ALIASES	DEFINITION	VALIDATION	VALUES AND MEANINGS	USAGE
24.	ชื่อประเภทที่ดิน	L_TYPE_NAME	ชื่อประเภทที่ดิน	-	โหนด น.ส.3 อาคารชุด	เพิ่ม ประเภท ที่ดิน
25.	ชื่อประเภทการ ขาย	S_TYPE_NAME	ชื่อประเภทการ ขาย	-	ขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอน กรรมสิทธิ์	เพิ่ม ประเภท การขาย
26.	คำนำหน้านาม	TITLE	คำนำหน้านาม	นาย นางสาว นาง	-	เพิ่ม ผู้ ขาย เพิ่ม ผู้ ซื้อ
27.	ชื่อผู้ขาย	S_NAME	ชื่อผู้ขาย	-	-	เพิ่ม ผู้ ขาย
28.	ชื่อผู้ซื้อ	B_NAME	ชื่อผู้ซื้อ	-	-	เพิ่ม ผู้ ซื้อ
29.	ชื่อสถานะ	STATUS_NAME	ชื่อสถานะ	-	บุคคลธรรมดา นิติบุคคล	เพิ่ม สถานะ เพิ่ม ผู้ ขาย เพิ่ม ผู้ ซื้อ

DATA ITEM NO.	DATA ITEM NAME	ALIASES	DEFINITION	VALIDATION	VALUES AND MEANINGS	USAGE
30.	เลขที่	ADD	บ้านเลขที่	-	บ้านเลขที่ผู้ขาย/ผู้ซื้อ	เพิ่มผู้ขาย เพิ่มผู้ซื้อ
31.	ถนน	STREET	ถนน	-	-	"
32.	หมู่/ซอย	MOO/SOI	หมู่/ซอย	-	-	"
33.	ตำบล	TUMMBOL	ตำบล	-	-	"
34.	อำเภอ	AMPHUR	อำเภอ	-	-	"
35.	จังหวัด	CHANG WAT	จังหวัด	-	-	"
36.	โทรศัพท์	PHONE	โทรศัพท์	-	-	"
37.	ประเภทการได้มา	L_GET_BY _TYPE	ประเภทการได้มาซึ่งที่ดิน	-	ซื้อ มรดก รับให้	เพิ่มการ ได้มา

4.4 ความต้องการของระบบใหม่ (System Requirement)

คือการปรับปรุงกระบวนการทำงานเสียใหม่ (Re-Engineering Business Process) โดยการนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้ในกระบวนการจัดทำฐานข้อมูล โดยมีองค์ประกอบที่ต้องพิจารณา ดังนี้

4.4.1 ด้านเทคนิค (Technical) : ความต้องการด้าน

4.4.1.1 Hardware : ปัจจุบันสำนักงานสรรพากรแต่ละแห่งมีเครื่อง Personal Computer ที่มีคุณสมบัติดังนี้

- Pentium 166 MHZ
- ขนาดความจุของ Hard Disk 2.1 GB
- Memory 32 MB

- 4.4.1.2 Software : ระบบใหม่ที่นำเสนอครั้งนี้ได้ใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Microsoft Access Version 97 เป็นโปรแกรมจัดการฐานข้อมูล
- 4.4.2 ความคุ้มค่าในการลงทุน (Cost and Benefit): มีรายละเอียด ดังนี้
- 4.4.2.1 ต้นทุนในการติดตั้งระบบ (Implementation Cost) ต่อหนึ่งสำนักงาน ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แสดงต้นทุนในการติดตั้งระบบต่อหนึ่งสำนักงาน

รายละเอียด	หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท)	ต้นทุนรวม (บาท)
1. ต้นทุนฮาร์ดแวร์ & ซอฟต์แวร์ :			
- ฮาร์ดแวร์	1 เครื่อง : 1 ส.น.ง.	มีอยู่แล้ว	-
- โปรแกรมไมโครซอฟต์แอกเซส	1 โปรแกรม: 1 ส.น.ง.	6,000	6,000
2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการรายปี :			
- ค่า ดิสก์เก็ต, ค่ากระดาษ		3,000	3,000
3. ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม :		-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งสิ้น		9,000	9,000

4.4.2.2 การวิเคราะห์ประโยชน์ที่ได้รับ (Cost & Benefit Analysis)

- ประโยชน์ทางตรง (Tangible Benefit) : สามารถลดต้นทุนและเวลาในการดำเนินงาน เช่น ปัจจุบันอาจใช้เวลาในการตรวจสอบภาษี 2 เดือนต่อ 1 ราย เก็บภาษีได้เฉลี่ยรายละ 20,000 บาท ระบบใหม่สามารถใช้เวลาตรวจสอบเพียง 1 เดือน แสดงว่าใน 1 เดือนจะตรวจสอบได้สำเร็จ 2 ราย ทำให้เก็บภาษีได้เป็น 40,000 บาท ผลประโยชน์ทางตรงที่ได้รับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเป็นเดือนละ 20,000 บาท
- ประโยชน์ทางอ้อม (Intangible Benefit) :

This material is reserved for educational use only, not allowed for commercial use.

Forbidden to modify the content, and cite the document when use.

- เพิ่มประสิทธิภาพในการค้นหาข้อมูล
- ลดเวลาในการดำเนินงาน
- ปรับปรุงสมรรถนะการทำงานของหน่วยงานให้ดีขึ้น

คังรายละเอียดในตารางที่ 4.2

4.4.3 กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง (Legal) : การพัฒนาระบบใหม่ไม่ขัดต่อระเบียบว่าด้วยสารสนเทศของกรมสรรพากรแต่อย่างใด

4.4.4 การดำเนินการ (Operational) : ระบบใหม่สามารถช่วยให้การทำงานในระบบปัจจุบันมีประสิทธิภาพมากขึ้นกว่าเดิมดังที่กล่าวในข้างต้น

4.4.5 กำหนดระยะเวลาดำเนินการ (Schedule) : โครงการนี้ใช้เวลาในการพัฒนาประมาณ 4 เดือน เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2541 ถึงเดือนกันยายน 2541 ดังตารางการทำงานที่กล่าวในบทที่ 1

ตารางที่ 4.2 การเปรียบเทียบปริมาณงานระหว่างระบบงานปัจจุบันและระบบงานใหม่

รายการ	ระบบงานเก่า	ระบบงานใหม่
1. ระบบงาน	ระบบฐานข้อมูลภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	ระบบฐานข้อมูลภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์
2. วิธีการ	ใช้คนปฏิบัติงาน	ใช้คอมพิวเตอร์
3. บุคลากร	เจ้าหน้าที่งานสารบรรณฝ่ายสืบสวนฯ	เจ้าหน้าที่งานสารบรรณฝ่ายสืบสวนฯ
4. ต้นทุน	10 บาท : 20ราย (บันทึกชั่วโมงละ 20 ราย@ 50 สต.)	15 บาท : 30ราย(ใน 1 ชม.ได้เนื้องานมากขึ้นกว่าเดิม 10 ราย) (คีย์เฉลี่ยชั่วโมงละ 30-ราย@ 50 สต.)
5. การสรุปผลของระบบ	ประจำวัน:ค้นหาข้อมูลในสมุดทะเบียน ประจำเดือน : สรุปยอดรวมโดยใช้เครื่องคิดเลข และเขียนรายงาน	ประจำวัน : สืบค้นข้อมูลจากการประมวลผลฐานข้อมูลในหน่วยความจำคอมพิวเตอร์ ประจำเดือน : ออกรายงานสรุปทางเครื่องพิมพ์ และหน้าจอ
6. เวลาที่ใช้ในการปฏิบัติงาน	ประจำวัน : บันทึกข้อมูลวันละ 2 ชม. เฉลี่ย 20 ราย	ประจำวัน : คีย์ข้อมูลวันละ 2 ชม. เฉลี่ย 50 ราย

4.5 ความปลอดภัยในระบบใหม่ (Security)

การจัดการด้านความปลอดภัยให้กับระบบเป็นสิ่งสำคัญมาก ในระบบคอมพิวเตอร์มีทรัพยากรที่สำคัญคือ ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์และข้อมูล ซึ่งมีวิธีการรักษาความปลอดภัย ดังนี้

4.5.1 การรักษาความปลอดภัยภายนอกระบบงาน (Physical Security) : เช่น การจัดวางฮาร์ดแวร์ในห้องที่เหมาะสม หรือวางในที่ที่ไม่มีคนพลุกพล่านเพราะคนอาจเห็นการทำงานหรือเห็นข้อมูลและมีการก๊อปปี้ข้อมูลไปได้

4.5.2 การรักษาความปลอดภัยภายในระบบงาน (System Security) : เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ไม่มีสิทธิใช้ข้อมูลสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ เพราะข้อมูลเป็นส่วนที่สำคัญที่สุดในระบบคอมพิวเตอร์ ซึ่งอาจถูกทำลายหรืออาจถูกลักข้อมูลไปใช้ในทางที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการได้ จึงควรมีมาตรการรักษาความปลอดภัย ดังนี้

4.5.2.1 จัดประเภทผู้ใช้ข้อมูลเป็น 2 ส่วนคือ

- ผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง (Administrator) : คือผู้ที่มีหน้าที่บันทึกข้อมูลสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ในทุกระดับเพื่อการบันทึกข้อมูล
- ผู้ใช้ที่ไม่ได้เกี่ยวข้องโดยตรง (Guest) : คือผู้ที่ขอข้อมูล ซึ่งจะต้องกำหนดระดับการเข้าถึงข้อมูลได้ในระดับหนึ่งเท่านั้น โดยไม่สามารถเข้าไปแก้ไขฐานข้อมูลได้

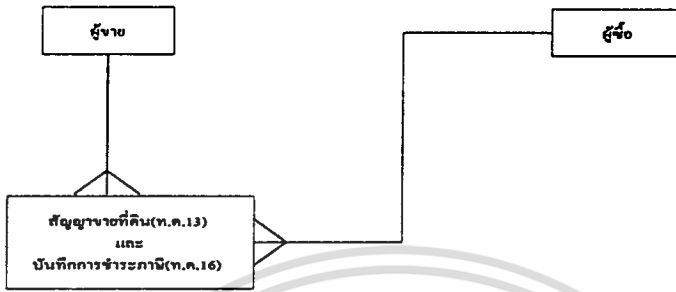
4.5.2.2 วิธีการรักษาความปลอดภัย มีดังนี้

- การใช้รหัสลับ (Passwords) : เป็นการกำหนดให้ผู้ใช้ต้องคีย์รหัสลับก่อนจึงจะสามารถเข้าไปทำงานในระบบได้
- การสำรองข้อมูล (System Backup) เพื่อป้องกันปัญหาการสูญเสียชีวิตข้อมูลในกรณีที่ไม่คาดฝันเกิดขึ้น โดยอาจเก็บใส่ดิสก์เก็ตซึ่งควรจะทำไว้อย่างน้อย 2 ชุดแล้วแยกเก็บไว้ต่างหากจากกัน

4.6 การออกแบบฐานข้อมูล (File and Database Design)

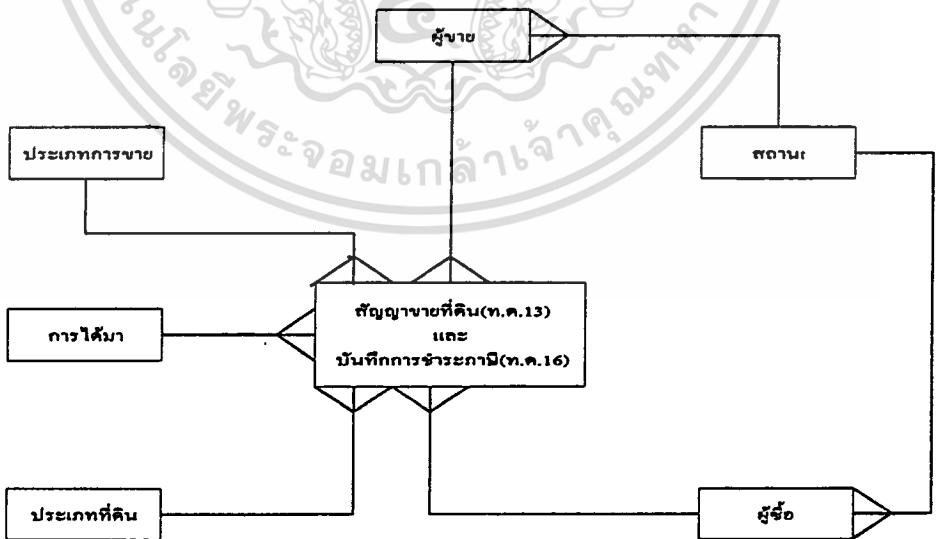
การศึกษาได้เลือกระบบฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ (Relational Database) ในการจัดทำฐานข้อมูล โดยแสดงในรูปของตารางต่างๆที่ได้จัดการเรื่องการลดความซ้ำซ้อนของข้อมูล (Normalization) ความสัมพันธ์ระหว่างตาราง โครงสร้างของข้อมูล และพจนานุกรมข้อมูล ดังนี้

4.6.1 Logical Data Structure

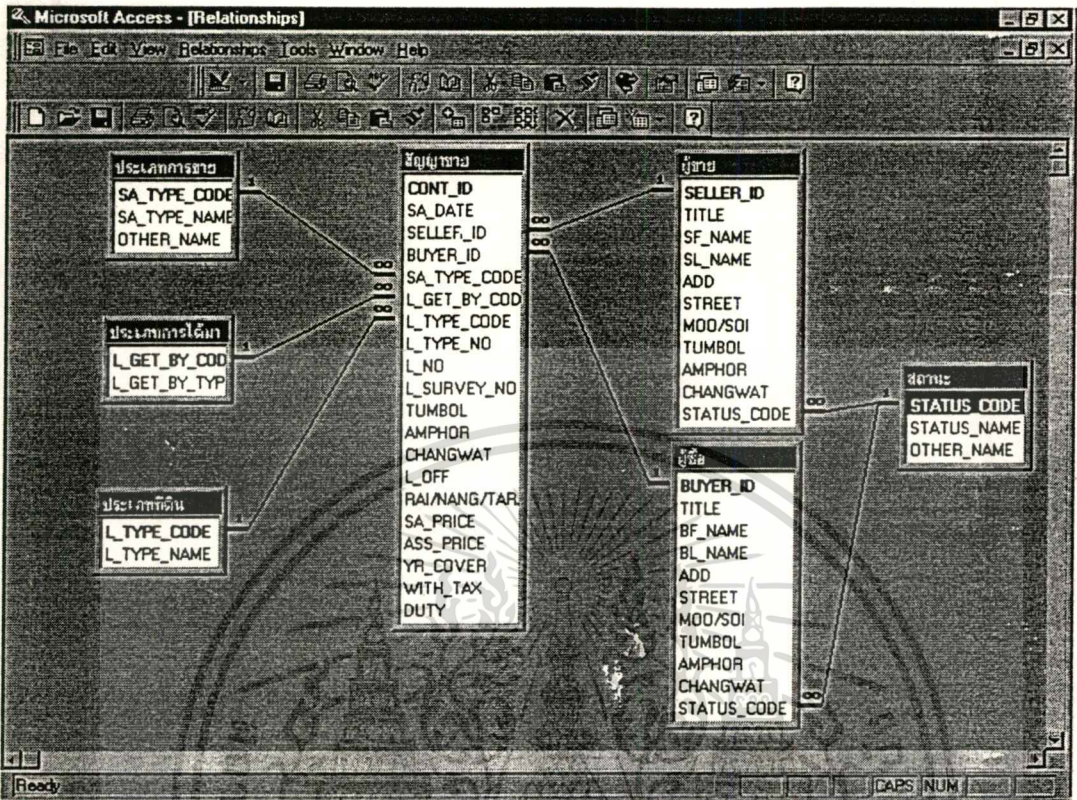


รูปที่ 4.8 แสดง Logical Data Structure ของระบบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์

4.6.2 Entity Relationship Diagram (ERD)



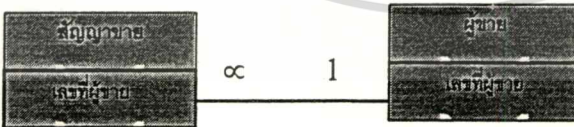
รูปที่ 4.9 แสดง Entity Relationship Diagram



รูปที่ 4.10 แสดง Entity Relationship Diagram จากโปรแกรม Access

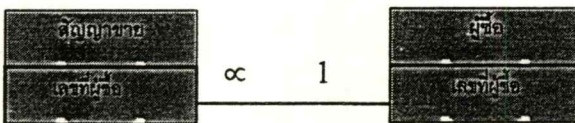
Relationships ระหว่างตารางต่างๆ โดยการกำหนดเงื่อนไขในโปรแกรม Access ให้แต่ละ Attribute นั้น Enforced กัน

Reference :



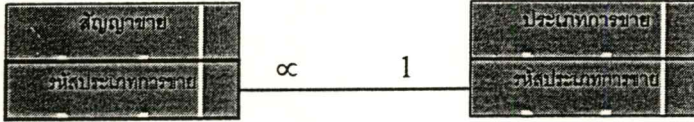
Attributes : One to Many and Enforced

Reference 1 :



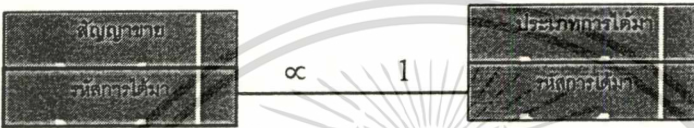
Attributes : One to Many and Enforced

Reference 2 :



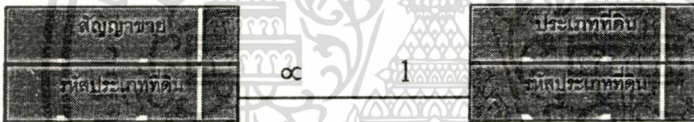
Attributes : One to Many and Enforced

Reference 3 :



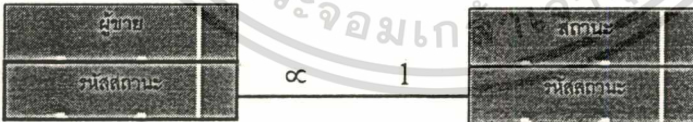
Attributes : One to Many and Enforced

Reference 4 :



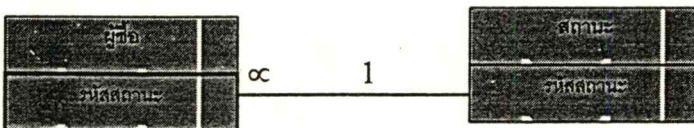
Attributes : One to Many and Enforced

Reference 5 :



Attributes : One to Many and Enforced

Reference 6 :



Attributes : One to Many and Enforced

4.6.3 ตารางที่ยังไม่ได้ทำการ normalize

ว.ค.ป.ที่ขาย	เลขที่โฉนดฯ	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจเลขที่	ตำบล	อำเภอ
--------------	-------------	-----------	-----------------	------	-------

จังหวัด	ส.น.ง.ที่ดิน	ไร่/งาน/ตารางวา	ราคาขาย	ราคาประเมินฯ	จำนวนปีที่ถือครอง
---------	--------------	-----------------	---------	--------------	-------------------

ชื่อสกุลผู้ขาย	ที่อยู่ผู้ขาย	ชื่อสกุลผู้ซื้อ	ที่อยู่ผู้ซื้อ	สถานะของผู้ขาย	สถานะของผู้ซื้อ
----------------	---------------	-----------------	----------------	----------------	-----------------

ประเภทที่ดิน	ประเภทการขาย	ประเภทการได้มา	ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	อากรแสตมป์
--------------	--------------	----------------	-------------------	------------

เนื่องจากความสัมพันธ์ระหว่างตารางต่างๆ มีลักษณะเป็นแบบ many to one จึงได้ทำการ normalize ตารางตั้งแต่ 1NF ถึง 3NF เพื่อป้องกันปัญหาในการ update insert และ delete ข้อมูลโดยดำเนินการ ดังนี้

1NF : ได้ทำการรวบรวม attributes ที่มีความสัมพันธ์กันมาไว้ในกลุ่มเดียวกัน โดย row ไม่ซ้ำ ไม่มี repeating group และทุกตารางแบ่งย่อยไม่ได้ กำหนด primary key ของตาราง ซึ่งแต่ละตารางในที่นี้ primary key (PK) เป็น simple key คือประกอบด้วย key เพียงตัวเดียว มิได้เป็น combine key และได้ถือตาราง many เป็นหลักแล้วเอาฝั่ง one ของอีกตารางมาเกาะเป็น foreign key (FK)

2NF : non key ทุกตัวขึ้นกับ PK เดิมๆ (Full Functional Dependency) ดังนั้นทุกตารางจึงเป็น 2NF

3NF : non key ไม่ซ้ำซ้อนกัน (Non-transitively) และไม่ depend กันเอง ดังนั้นทุกตารางจึงเป็น 3NF

4.6.4 ตาราง (Table) ที่ทำการ normalize แล้ว ดังนี้

ตาราง 1 : สัญญาขาย

PK		FK	FK	FK	FK
เลขที่สัญญา	ว.ค.ป.ที่ขาย	เลขที่ผู้ขาย	เลขที่ผู้ซื้อ	รหัสประเภทการขาย	รหัสการได้มา

FK						
รหัสประเภทที่ดิน	เลขที่โฉนดฯ	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจเลขที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด

ส.น.ง.ที่ดิน	ไร่/งาน/ตารางวา	ราคาขาย	ราคาประเมินฯ	จำนวนปีที่ถือครอง
--------------	-----------------	---------	--------------	-------------------

ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	อากรแสตมป์
-------------------	------------

ตาราง 2 : ผู้ขาย

PK

เลขที่ผู้ขาย	คำนำหน้าชื่อ	ชื่อผู้ขาย	นามสกุล	เลขที่	ถนน	หมู่/ซอย
--------------	--------------	------------	---------	--------	-----	----------

FK

ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	รหัสสถานะ
------	-------	---------	-----------

ตาราง 3 : ผู้ซื้อ

PK

เลขที่ผู้ซื้อ	คำนำหน้าชื่อ	ชื่อผู้ซื้อ	นามสกุล	เลขที่	ถนน	หมู่/ซอย
---------------	--------------	-------------	---------	--------	-----	----------

FK

ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	รหัสสถานะ
------	-------	---------	-----------

ตาราง 4 : สถานะ

PK

รหัสสถานะ	ชื่อสถานะ
-----------	-----------

ตาราง 5 : ประเภทที่ดิน

PK

รหัสประเภทที่ดิน	ชื่อประเภทที่ดิน
------------------	------------------

ตาราง 6 : ประเภทการขาย

PK

รหัสประเภทการขาย	ชื่อประเภทการขาย	ชื่อย่อการขาย
------------------	------------------	---------------

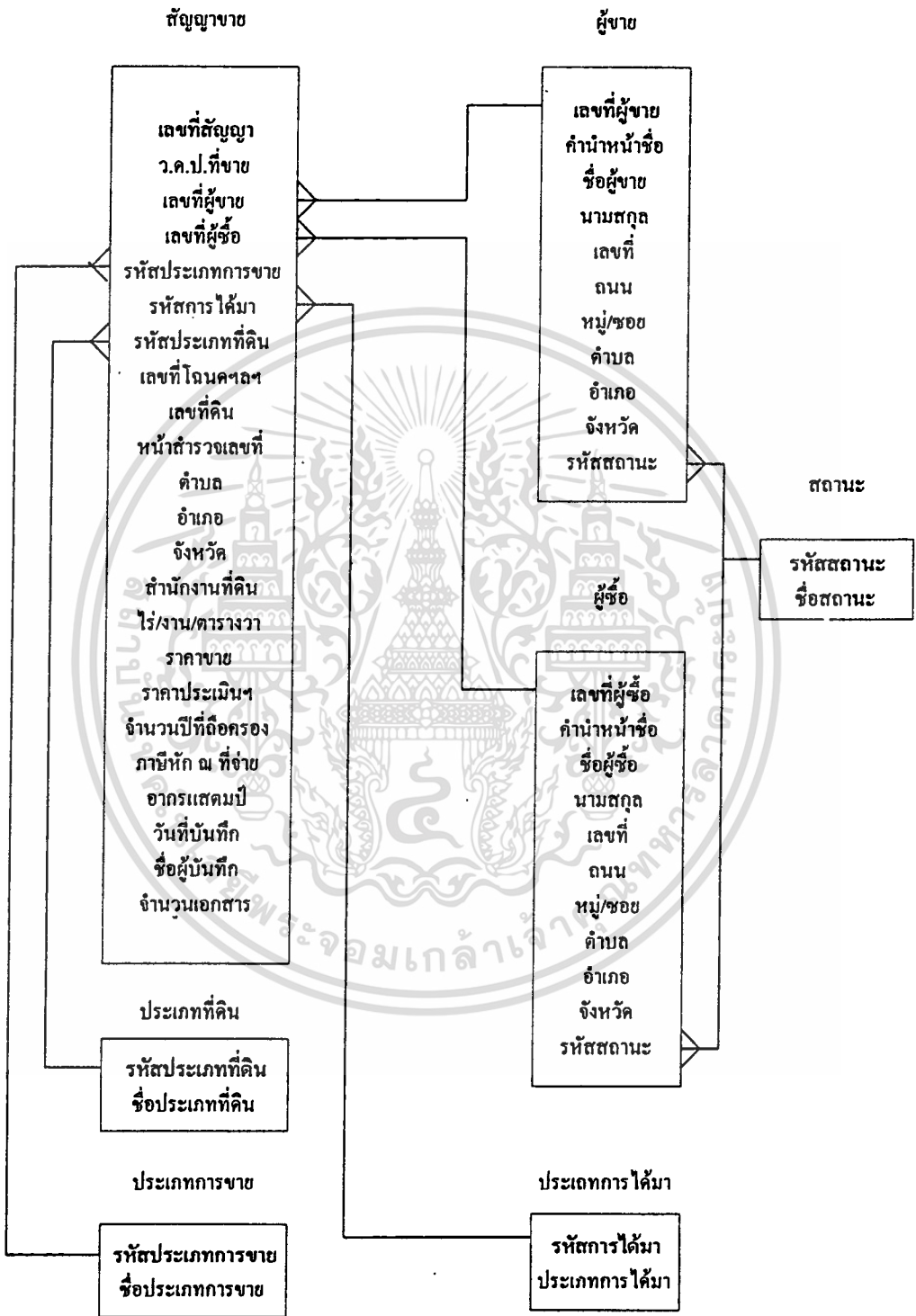
ตาราง 7 : การได้มา

PK

รหัสการได้มา	ประเภทการได้มา
--------------	----------------



4.6.5 ตารางและความสัมพันธ์ระหว่างตาราง



4.6.6 พจนานุกรมข้อมูล (Data Dictionary) : ดังรายละเอียดในตารางที่ 4.3
 ตารางที่ 4.3 แสดงพจนานุกรมข้อมูล

ชื่อตาราง		ข้อมูล				
ชื่อ	ความหมาย	ชื่อ	ความหมาย	ชนิด	ยาว	ทศนิยม
SA_	สัญญาขาย	CONT_ID	เลขที่สัญญา	N	Auto	-
CONTRACT		SA_DATE	ว.ค.ป.ที่ขาย	D	-	-
		SELLER_ID	เลขที่ผู้ขาย	N	-	-
		BUYER_ID	เลขที่ผู้ซื้อ	N	-	-
		SA_TYPE_CODE	รหัสประเภทการขาย	N	-	-
		L_GET_BY_CODE	รหัสการได้มา	N	-	-
		L_TYPE_CODE	รหัสประเภทที่ดิน	N	-	-
		L_TYPE_NO	เลขที่โฉนดฯ	T	8	-
		L_NO	เลขที่ดิน	T	4	-
		L_SURVEY_NO	หน้าสำรวจเลขที่	T	5	-
		TUMBOL	ตำบล	T	30	-
		AMPHOR	อำเภอ	T	30	-
		CHANGWAT	จังหวัด	T	30	-
		L_OFF	สำนักงานที่ดิน	T	30	-
		RAI/NANG/TARANGWA	ไร่/งาน/ตารางวา	T	8	-
		SA_PRICE	ราคาขาย	C	-	2

This material is reserved for educational use only. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of the publisher. All rights reserved.

ชื่อตาราง	ความหมาย	ชื่อข้อมูล	ความหมาย	ชนิด	ยาว	ทศนิยม
SA_ CONTRACT	สัญญาขาย	ASS_ PRICE	ราคาประเมิน	C	-	2
		YR_ COVER	จำนวนปีที่ถือ ครอง	T	2	-
		WITH_TAX	ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	C	-	2
		DUTY	อากรแสตมป์	C	-	2
		KEY_DATE	วันที่บันทึก	D	-	-
		KEY_ NAME	ชื่อผู้บันทึก	T	50	-
		QTY_DOC	จำนวนเอกสาร	T	2	-
SELLER	ผู้ขาย	SELLER_ ID	เลขที่ผู้ขาย	N	-	-
		TITLE	คำนำหน้าชื่อ	T	30	-
		SF_NAME	ชื่อผู้ขาย	T	30	-
		SL_NAME	นามสกุลผู้ขาย	T	30	-
		ADD	บ้านเลขที่	T	15	-
		STREET	ถนน	T	30	-
		MOO/SOI	หมู่/ซอย	T	30	-
		TUMBOL	ตำบล	T	30	-
		AMPHOR	อำเภอ	T	30	-
		CHANG WAT	จังหวัด	T	30	-
		STATUS _CODE	รหัสสถานะ	N	-	-
BUYER	ผู้ซื้อ	BUYER_ID	เลขที่ผู้ซื้อ	N	-	-
		TITLE	คำนำหน้าชื่อ	T	30	-
		BF_NAME	ชื่อผู้ซื้อ	T	30	-
		BL_NAME	นามสกุลผู้ซื้อ	T	30	-

This material is reserved for educational use only. Not to be used for commercial use.

Forbidden to modify the content, and cite the document when use.

ชื่อตาราง	ความหมาย	ชื่อข้อมูล	ความหมาย	ชนิด	ยาว	ทศนิยม
BUYER	ผู้ซื้อ	ADD	บ้านเลขที่	T	15	-
		STREET	ถนน	T	30	-
		MOO/SOI	หมู่/ซอย	T	30	-
		TUMBOL	ตำบล	T	30	-
		AMPHOR	อำเภอ	T	30	-
		CHANG WAT	จังหวัด	T	30	-
		STATUS_ CODE	รหัสสถานะ	N	-	-
STATUS	สถานะผู้ขาย/ซื้อ	STATUS_ CODE	รหัสสถานะ	N	-	-
		STATUS_ NAME	ชื่อสถานะ	T	15	-
		OTHER_ NAME	ชื่อย่อ	T	10	-
L_TYPE	ประเภทที่ดิน	L_TYPE_ CODE	รหัสประเภทที่ดิน	N	-	-
		L_TYPE_ NAME	ชื่อประเภทที่ดิน	T	15	-
SA_TYPE	ประเภทการขาย	SA_TYPE_ CODE	รหัสประเภทการ ขาย	N	-	-
		SA_TYPE_ NAME	ชื่อประเภทการ ขาย	T	15	-
		OTHER_ NAME	ชื่อย่อ	T	10	-
L_GET_BY _TYPE	ประเภทการได้ มา	L_GET_BY _CODE	รหัสการได้มา	N	-	-

ชื่อตาราง	ความหมาย	ชื่อข้อมูล	ความหมาย	ชนิด	ยาว	ทศนิยม
L_GET_BY _TYPE	ประเภทการได้ มา	L_GET_BY _TYPE	ประเภทการได้มา	T	15	-
หมายเหตุ : ในช่อง Type --> C = Currency , D = Date , N = Number, T = Text						

4.7 การออกแบบเอาต์พุต (Output Design) :

เอาต์พุตคือข้อมูลที่ถูส่งมอบให้ผู้ใช้ระบบโดยระบบงานข้อมูล (Information System) การออกแบบเอาต์พุตได้ยึดหลักดังนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้ระบบ

- ออกแบบให้เหมาะสมต่อผู้ใช้ระบบ
- ส่งมอบเอาต์พุตตามจำนวนที่ผู้ใช้ระบบต้องการ
- ให้แน่ใจได้ว่าเอาต์พุตอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม
- เอาต์พุตถูกส่งมอบให้กับผู้ใช้ระบบตามเวลาที่กำหนด
- เลือกวิธีที่เหมาะสมสำหรับเอาต์พุตแต่ละแบบ

ทั้งนี้เพื่อป้องกันการเกิดเอาต์พุตที่มากเกินไปจนเกินความจำเป็น (Information Overload) เพราะความต้องการของผู้ใช้ระบบเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงต้องมีวิธีการออกแบบที่เหมาะสมและจะแสดงผลเอาต์พุตแบบใดใน 2 ลักษณะคือ แบบฮาร์ดคอปปี (Hard Copy) ได้แก่รายงานต่างๆ และแบบซอฟต์คอปปี (Soft Copy) คือข้อมูลที่แสดงผลทางหน้าจอ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

4.7.1 การออกแบบหน้าจอ (Screen Design) :

การดีไซน์เอาต์พุตที่ออกทางจอภาพจะมีข้อแตกต่างกับเอาต์พุตที่ออกจากรีพิมพ์ กล่าวคือ ข้อมูลจะไม่ตายตัวเหมือนกับการใช้รีพิมพ์ๆ รายงานลักษณะของเอาต์พุตจึงมีความยืดหยุ่นค่อนข้างมาก

ในระบบงานใหม่จาก Data Flow Diagrams จะแปลงมาสู่การออกแบบหน้าจอซึ่งเป็นไปตามความต้องการของผู้ใช้ โดยการออกแบบรายการหลัก รายการรอง

หน้าจอการบันทึกข้อมูล หน้าจอสำหรับดูข้อมูล หน้าจอสำหรับรายงานต่างๆที่ต้องการพิมพ์รายงาน

4.7.2 การออกแบบรายงาน (Report Design) :

การได้รับรายงานสารสนเทศที่ถูกต้องและเป็นปัจจุบันเป็นวัตถุประสงค์หลักของระบบใหม่ที่ต้องการ การออกแบบรายงานต่างๆได้คำนึงถึงหลักการดังนี้

- วัตถุประสงค์ของรายงาน
- ใครเป็นผู้ใช้รายงานรายงานต่างๆ
- มีข้อมูลอะไรบ้างที่ต้องพิมพ์ในรายงาน

4.8 การติดตั้งระบบ (Project Implementation)

ก่อนที่จะนำเอาระบบงานใหม่ไปติดตั้งจะมีการดำเนินการ ดังนี้ การวางแผนการติดตั้งระบบงาน (Installation Plan) : ได้แก่การจัดการหาซอฟต์แวร์ วิธีการติดตั้งระบบและผลกระทบที่มีต่อองค์กรธุรกิจ โดยโครงการนี้ได้นำเสนอซอฟต์แวร์ Microsoft Access ลักษณะเป็น Stand alone

4.8.1 การทดสอบระบบ (Testing) : การติดตั้งระบบใหม่จำเป็นต้องมีการทดสอบระบบก่อนที่จะนำไปปฏิบัติงานจริง เพื่อให้แน่ใจว่าระบบจะปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างถูกต้องและเชื่อถือได้การศึกษาโครงการนี้ได้สร้างข้อมูลเพื่อใช้ในการทดสอบทั้งกรณีปกติและไม่ปกติเข้ามาทำการทดสอบด้วยเพื่อทราบข้อจำกัดของระบบ

4.8.2 การฝึกอบรมผู้ปฏิบัติงาน : ก่อนนำระบบใหม่ไปใช้จริงต้องมีการฝึกอบรมผู้ปฏิบัติงานเพื่อให้ความรู้ และแนะนำการใช้งานของระบบให้แก่ผู้ใช้ โดยให้ผู้ใช้ทราบถึงวัตถุประสงค์ของระบบงาน สาเหตุที่ต้องพัฒนาระบบใหม่ การปฏิบัติงานของระบบ การเปลี่ยนแปลงต่างๆที่จะเกิดจากระบบใหม่และผลตอบแทนที่จะได้รับ ทั้งนี้จะใช้ระยะเวลาในการฝึกอบรมประมาณ 2 สัปดาห์

4.8.3 วิธีการติดตั้งจะเป็นแบบทันที (Direct Changeover) : เพราะระบบเก่าจัดทำด้วยมือซึ่งมีความล่าช้าในการบันทึก ระบบใหม่สามารถบันทึกได้ทันที แต่ทั้งนี้ต้องประเมินความสามารถของบุคลากรและการจัดให้มีการฝึกอบรม

4.8.4 ผลกระทบที่มีต่อองค์กร : เนื่องจากระบบงานได้ถูกเปลี่ยนจากการบันทึกด้วยมือไปสู่การบันทึกโดยการใช้คอมพิวเตอร์ ทำให้วิธีการปฏิบัติงานเปลี่ยนแปลงไป

จึงจำเป็นต้องมีการชี้แจงให้ผู้ปฏิบัติงานทราบและเข้าใจในระบบงานใหม่พร้อมกับการพัฒนาความรู้แลทักษะในการใช้งานของระบบใหม่



This material is reserved for educational use only, not allowed for commercial use.

Forbidden to modify the content, and cite the document when use.

บทที่ 5

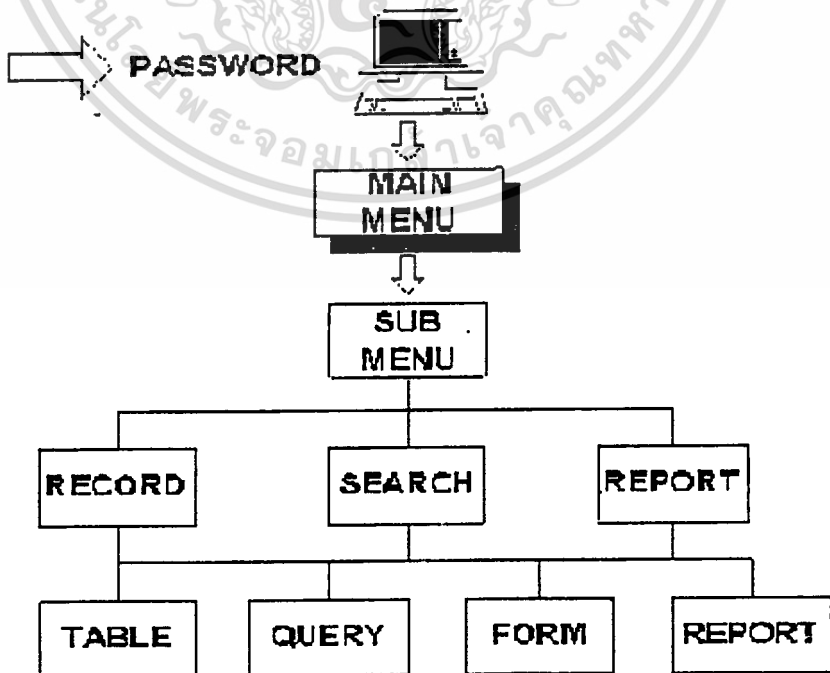
การทำงานของโปรแกรม

หลังจากที่ได้ทำการออกแบบตาราง(tables) กำหนดฟิลด์(fields) ในแต่ละตาราง กำหนดชนิด(types)และความยาว(widths) ของฟิลด์ กำหนดความสัมพันธ์ของตาราง(relationship) ต่างๆและทำการ Normalize ตาราง แล้ว

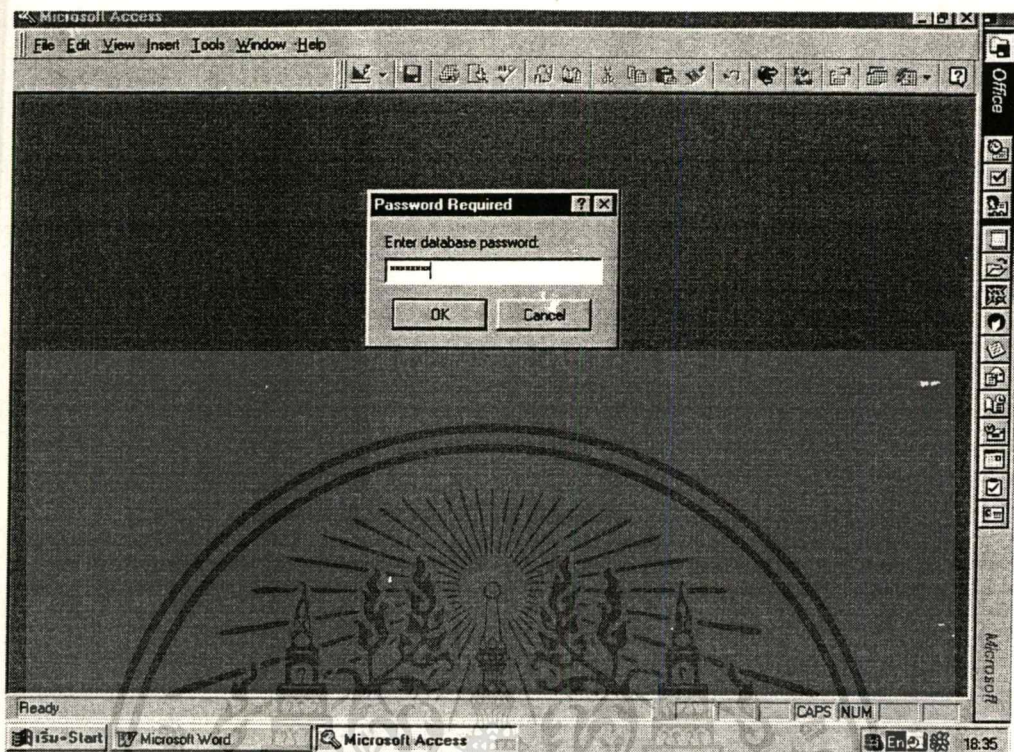
ในบทนี้ขอนำเสนอขั้นตอนการสร้างตาราง(tables) คิวรี(queries) สร้างฟอร์ม(forms) ตลอดจนออกแบบหน้าจอ ออกแบบรายงาน(reports) และกำหนดระดับความปลอดภัยในการเข้าถึงฐานข้อมูลตามที่ได้กำหนดความต้องการไว้แต่แรกและทำการกรอกข้อมูลลงฐานข้อมูล ซึ่งจะแสดงถึงลำดับการทำงานของโปรแกรมของระบบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ โดยผ่านโปรแกรม Microsoft Access 97 โดยมีขั้นตอนการทำงานตามรูปที่ 5.1

5.1 การเข้าสู่ระบบฐานข้อมูล

ระบบจะถูกกำหนดให้กรอกรหัสผ่าน (password) เพื่อป้องกันการเข้าถึงฐานข้อมูลโดยผู้ที่ไม่ได้รับอนุญาต ดังรายละเอียดในรูปที่ 5.2



รูปที่ 5.1 แสดงลำดับการทำงานของโปรแกรม

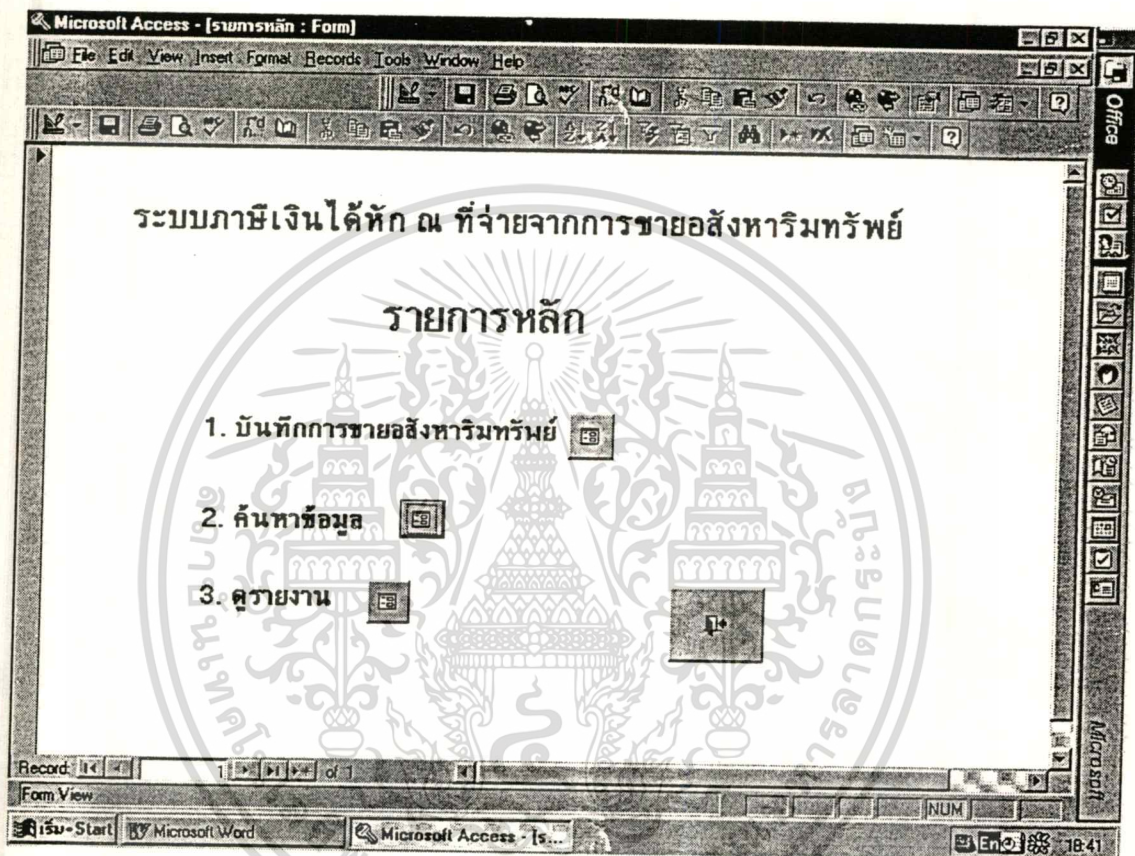


รูปที่ 5.2 แสดงหน้าจอการให้รหัสผ่าน (password) ก่อนการเข้าสู่ฐานข้อมูล

- โปรแกรมกำหนดให้ผู้ใช้ต้องใส่รหัสลับก่อน จึงจะสามารถผ่านเข้าสู่ระบบฐานข้อมูลได้
- เพื่อความปลอดภัยและป้องกันการเข้าถึงฐานข้อมูลโดยผู้ที่ไม่ได้รับอนุญาต

5.2 หน้าจอหลัก

เมื่อผู้ใช้งานเข้าสู่ฐานข้อมูลได้แล้ว ระบบจะเข้าสู่หน้าจอหลัก ดังรายละเอียดในรูปที่ 5.3



รูปที่ 5.3 แสดงรายการหลักของระบบภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์

จากรายการหลัก ผู้ใช้สามารถเลือกรายการได้ว่าต้องการทำอะไร โดยการคลิกรายการตามที่ต้องการคือ

1. บันทึกการขายอสังหาริมทรัพย์
2. ค้นหาข้อมูล
3. ดูรายงาน

จากหน้าจอหลักระบบจะทำการเชื่อมโยงไปสู่รายการ ต่างๆดังนี้

5.2.1 บันทึกข้อมูล : ผู้ใช้สามารถคลิกรายการนี้ไปสู่นำจอการบันทึกข้อมูล แล้วคลิกรูปปิดฟอร์ม ระบบก็จะกลับไปสู่นำจอหลัก ดังรายละเอียด ในรูปที่ 5.4

Microsoft Access - [สัญญาขาย]

File Edit View Insert Format Records Tools Window Help

บันทึก : สัญญาขายที่ดินและบันทึกการชำระภาษีอากร

เลขที่สัญญาขาย		จังหวัด	จ.พิจิตร
ว.ด.ป.ที่ขาย	๓๐ ก.ค. ๕๐	สำนักงานที่ดิน	พิจิตร
เลขที่ผู้ขาย	1	ไร่/งาน/ตารางวา	1/3/50
เลขที่ผู้ซื้อ	1	ราคาขาย	1,500,000.00
ประเภทการขาย	2 ท.ค.49	ราคาประเมิน	0.00
การได้มา	2 มรดก	จำนวนปีที่ถือครอง	1
ประเภทที่ดิน	4 อากาศชุด	ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	20,500.00
เลขที่โฉนด	19838	อากรแสตมป์	7,500.00
เลขที่ดิน	1034		
หน้าสำรวจเลขที่	2534		
ตำบล	บ้านหมี่		
อำเภอ	บ้านหมี่		

Record: 1 of 25

CONTRACT NUMBER เลขที่สัญญาขาย

เริ่ม Start Microsoft Access - [สัญญาขาย] Microsoft Word

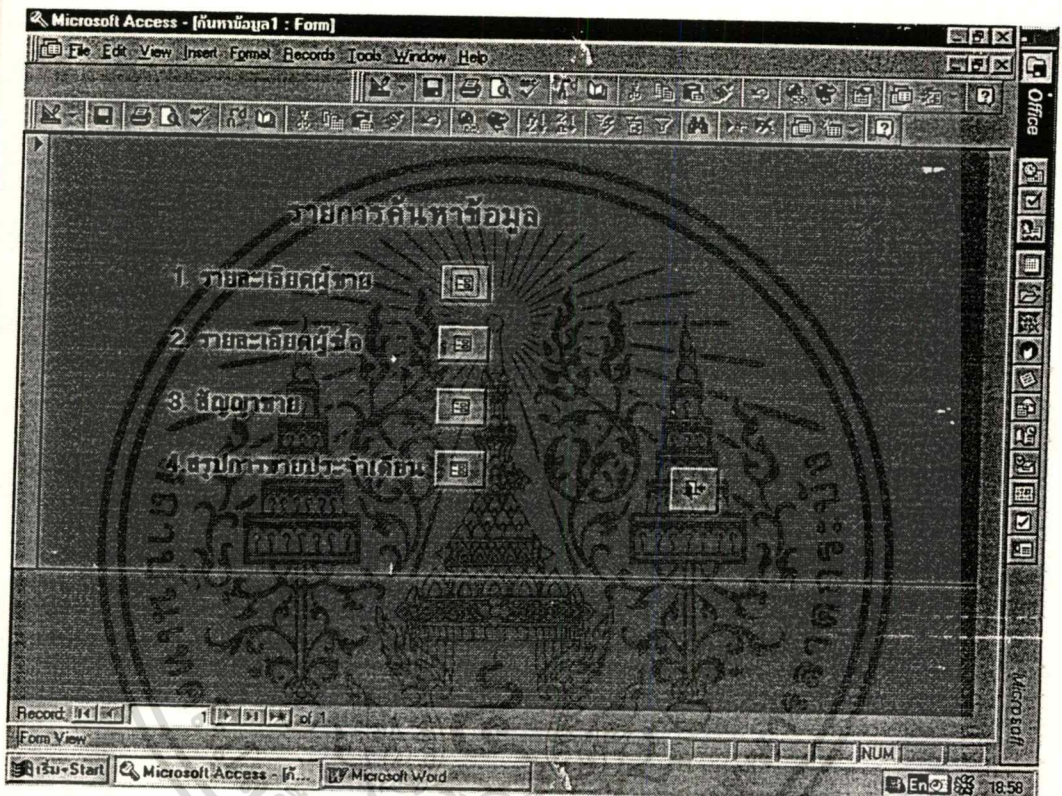
18:48

รูปที่ 5.4 แสดงหน้าจอการบันทึกข้อมูลจากการขายอสังหาริมทรัพย์

จากรูปนี้ผู้ใช้สามารถบันทึกข้อมูลจากสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์(ท.ค.13)และบันทึกการชำระภาษีอากร(ท.ค.16) ได้ทั้งหมดโดยผ่านฟอร์มนี้ฟอร์มเดียว โปรแกรมกำหนดให้ผู้ใช้สามารถคลิกรายการปุ่มคำสั่ง

- เลขที่ผู้ขาย เพื่อเปิดฟอร์มได้อีกระดับหนึ่งแล้วบันทึกข้อมูลประวัติผู้ขาย เช่น ชื่อ ที่อยู่ ต่อไปได้อีก
- เลขที่ผู้ซื้อ สามารถเปิดฟอร์มได้อีกระดับหนึ่งเช่นเดียวกับผู้ขาย
- ประเภทการขาย การได้มาและประเภทที่ดิน สามารถเลือกคลิกรายการที่ต้องการได้เลย โดยไม่ต้องทำการคีย์ข้อมูลลงไป

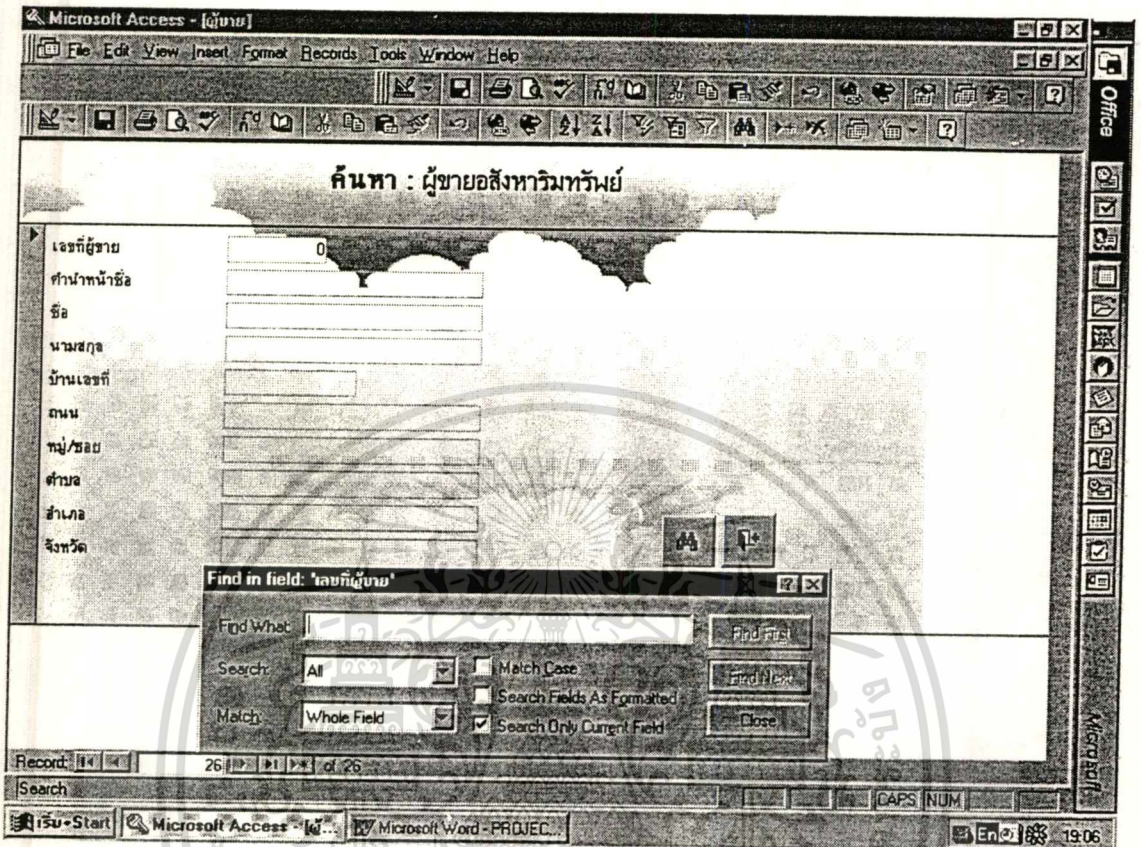
5.2.2 ค้นหาข้อมูล : ผู้ใช้สามารถคลิกรายนี้ไปสู่หน้าจอค้นหาข้อมูล แล้วเลือกคลิกรายการที่ต้องการค้นหาได้ต่อไป แล้วคลิกรูปปิดฟอร์ม ระบบก็จะกลับไปสู่หน้าจอหลักดังรายละเอียดในรูปที่ 5.5



รูปที่ 5.5 แสดงหน้าจอรายการค้นหาข้อมูล

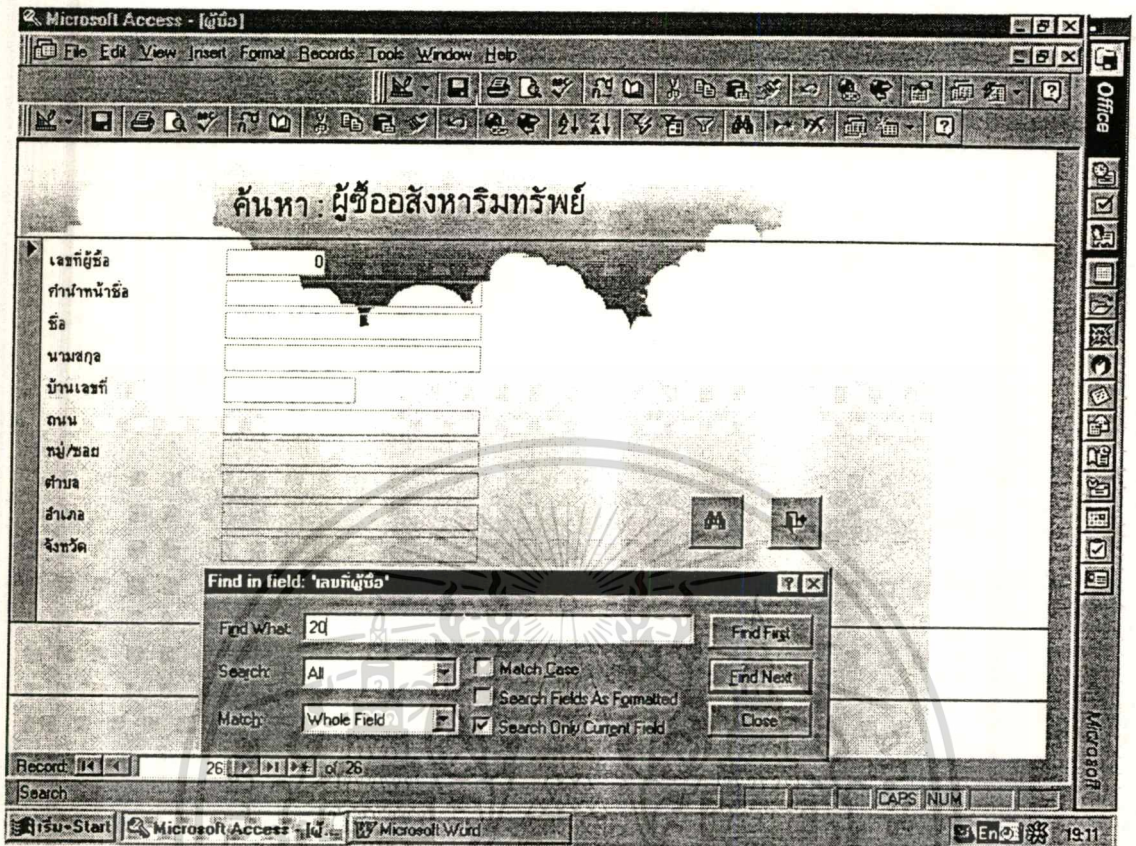
รูปนี้ผู้ใช้สามารถค้นหาข้อมูลต่างๆ ได้ดังนี้

1. รายละเอียดผู้ขาย
2. รายละเอียดผู้ซื้อ
3. สัญญาขาย
4. สรุปการขายประจำเดือน



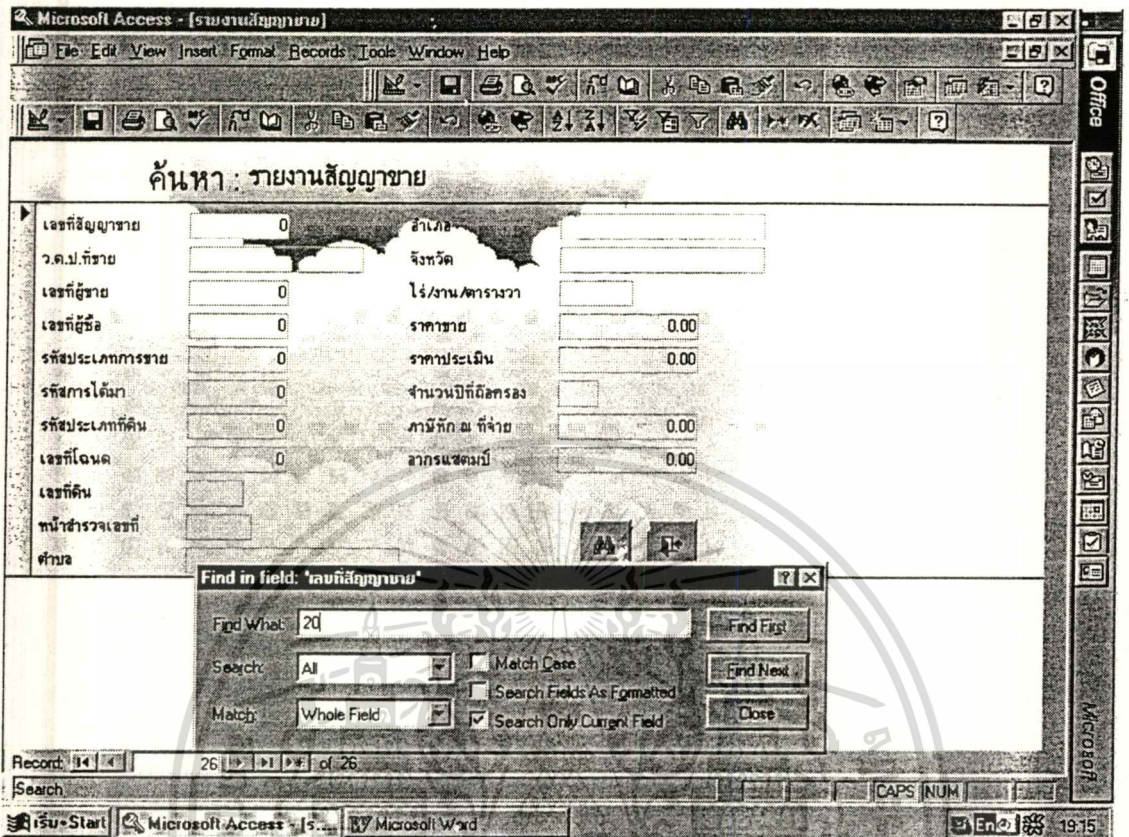
รูปที่ 5.6 แสดงหน้าจอการค้นหารายละเอียดผู้ขายอสังหาริมทรัพย์

- ผู้ใช้สามารถคลิกที่รูปกล้องเพื่อแสดงการค้นหาข้อมูล
- โปรแกรมจะปรากฏหน้าต่างให้ใส่รายการที่ต้องการค้นหา เช่น เลขที่ผู้ขาย ชื่อผู้ขาย ฯลฯ
- เมื่อใส่รายการแล้ว ระบบจะทำการค้นหาข้อมูลที่ต้องการ
- เมื่อคลิกที่รูปปิดฟอร์ม โปรแกรมจะกลับไปสู่หน้าจอรายการค้นหาข้อมูล



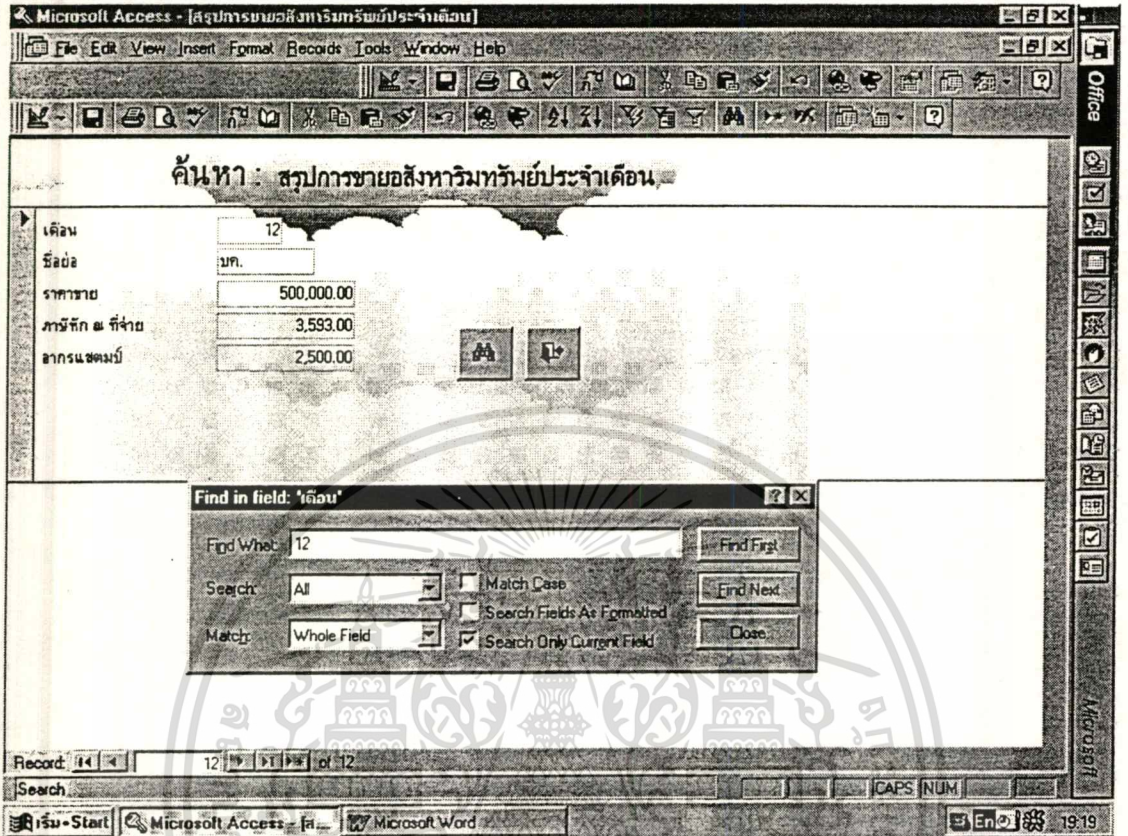
รูปที่ 5.7 แสดงหน้าจอการค้นหาผู้ซื้อฮาร์ดแวร์

- ผู้ใช้สามารถคลิกที่รูปกล้องเพื่อแสดงการค้นหาข้อมูล
- โปรแกรมจะปรากฏหน้าต่างให้ใส่รายการที่ต้องการค้นหา เช่น เลขที่ผู้ซื้อ ชื่อผู้ซื้อ ฯลฯ
- เมื่อใส่รายการแล้ว ระบบจะทำการค้นหาข้อมูลที่ต้องการ
- เมื่อคลิกที่รูปปิดฟอร์ม โปรแกรมจะกลับไปสู่นำจอรายการค้นหาข้อมูล



รูปที่ 5.8 แสดงหน้าจอการค้นหารายงานสัญญาขาย

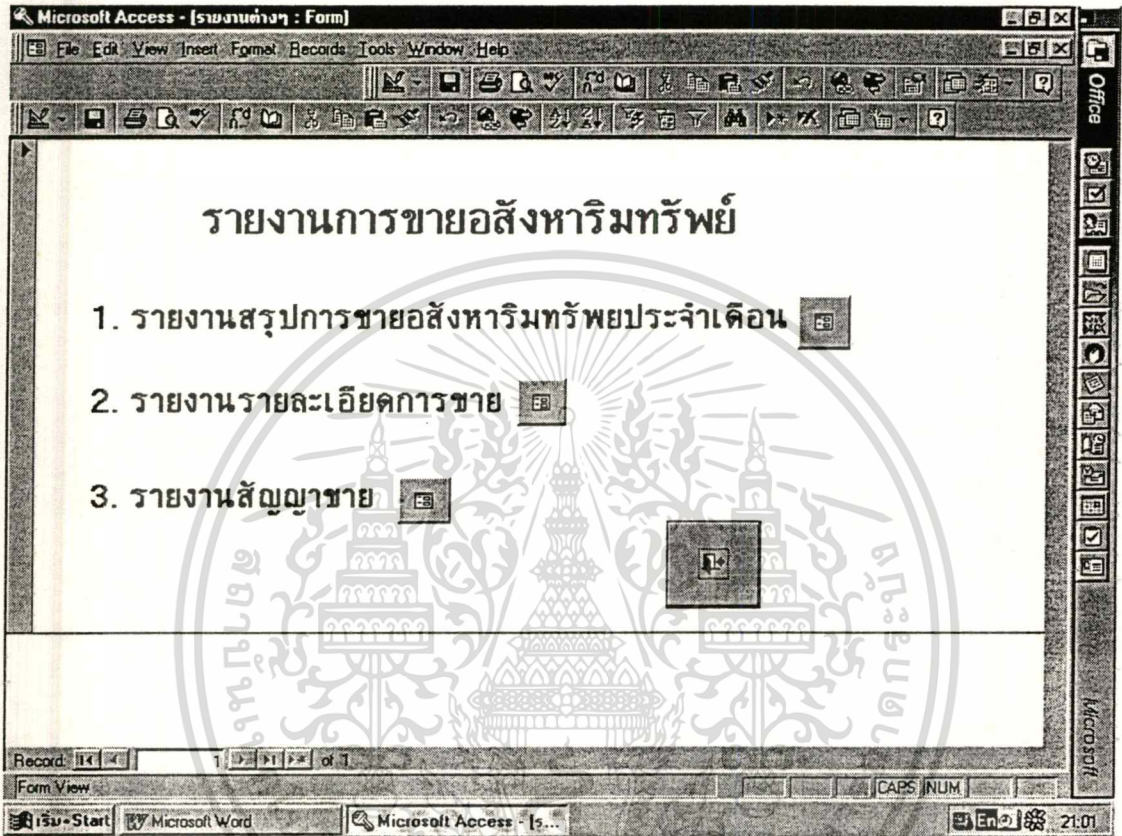
- ผู้ใช้สามารถคลิกที่รูปกล้องเพื่อแสดงการค้นหาข้อมูล
- โปรแกรมจะปรากฏหน้าต่างให้ใส่รายการที่ต้องการค้นหา เช่น เลขที่สัญญา
- เมื่อใส่รายการแล้ว ระบบจะทำการค้นหาข้อมูลที่ต้องการ
- เมื่อคลิกที่รูปปิดฟอร์มโปรแกรมจะกลับไปสู่หน้าจอรายการค้นหาข้อมูล



รูปที่ 5.9 แสดงหน้าจอการค้นหารายการสรุปการขายประจำเดือน

- ผู้ใช้สามารถคลิกที่รูปกล้องเพื่อแสดงการค้นหาข้อมูล
- โปรแกรมจะปรากฏหน้าต่างให้ใส่รายการที่ต้องการค้นหา ได้แก่ รายการสรุปการขายอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน
- เมื่อใส่รายการแล้ว ระบบจะทำการค้นหาข้อมูลที่ต้องการ
- เมื่อคลิกที่รูปปิดฟอร์ม โปรแกรมจะกลับไปสู่หน้าจอรายการค้นหาข้อมูล

5.2.3 รายงาน : จากรายการหลักเมื่อคลิกปุ่มรายงานจะปรากฏหน้าจอ
ดังรูปที่ 5.10



รูปที่ 5.10 แสดงหน้าจอรายงานการขายอสังหาริมทรัพย์

ผู้ใช้งานสามารถเลือกคลิกรายการ 3 รายงานข้างต้น ได้แก่

- รายงานสรุปการขายอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน
- รายงานรายละเอียดการขาย
- รายงานสัญญาขาย

แล้วคลิกรูปปิดฟอร์มโปรแกรมจะกลับไปสู่รายการหลัก

Microsoft Access - [สรุปการขายส่งหามิตรทรัพย์ประจำเดือน]

File Edit View Insert Format Records Tools Window Help

รายงานสรุปการขายประจำเดือน

ยอด	
ยอด	บาท.
การขาย	800,000.00
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	6,350.00
ค่าธรรมเนียม	4,000.00

Record: 1 of 12

Form View

Microsoft Access - [สรุปการขายส่งหามิตรทรัพย์ประจำเดือน] Microsoft Word 19:36

รูปที่ 5.11 แสดงหน้าจอรายงานสรุปการขายส่งหามิตรทรัพย์ประจำเดือน

- ผู้ใช้สามารถคลิกรายการนี้ไปสู่หน้าจอรายงาน
- แล้วเลือกคลิกรายงานที่ต้องการดูได้ต่อไป
- แล้วคลิกรูปปิดฟอร์ม ระบบก็จะกลับไปสู่หน้าจอหลัก
- หน้าจอนี้แสดงยอดรวมการขายส่งหามิตรทรัพย์ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ทั้งสิ้นของเดือนมีนาคม พ.ศ.2540

Microsoft Access - [รายละเอียดการขาย]

File Edit View Insert Format Records Tools Window Help

Office

รายงานรายละเอียดการขาย

เลขที่สัญญาขาย		รายได้สุทธิ	20,500.00
วันที่เปิดขาย	๓๐ ก.ค. ๕๐	อัตราร้อยละ	7,500.00
พนักงานขาย	นาง		
ชื่อ	รี		
นามสกุล	สุวรรณประการ		
ตำแหน่ง	ผู้จัดการ		
จังหวัด	กาญจนบุรี		
สำนักงานที่	อ.พุนนัง		
วัน/เดือน/ปี	1/3/50		
ราคาขาย	1,500,000.00		
ราคาประเมิน	0.00		
จำนวนปีที่ยังคงรอด	1		

Record: 14 of 25

CONTRACT NUMBER เลขที่สัญญาขาย CAPS NUM

เริ่ม Start Microsoft Access 15:40 Microsoft Word 19:40

รูปที่ 5.12 แสดงหน้าจอรายงานรายละเอียดการขาย

- รูปนี้แสดงรายละเอียดของการขายอสังหาริมทรัพย์
- เมื่อคลิกปุ่มปิดฟอร์ม ระบบก็จะกลับไปสู่หน้าจอหลัก

Microsoft Access - [สัญญาขาย]

File Edit View Insert Format Records Tools Window Help

รายงานสัญญาขาย

เลขที่สัญญาขาย		จังหวัด	ฉะเชิงเทรา
ว.ล.ป.ก.ขาย	๓๐ ก.พ. ๕๐	บ้านเลขที่	ฉะเชิงเทรา
เลขที่บัญชี	1	วัน/เดือน/ปี	1/3/50
เลขที่บัญชี	1	ราคาขาย	1,500,000.00
รหัสประเภทการขาย	2	ราคาประเมิน	0.00
รหัสสาขา	2	จำนวนปี	1
รหัสประเภทที่ดิน	4	ภาษีที่ดิน	20,500.00
เลขที่โฉนด	19838	ภาษีเงินได้	7,500.00
เลขที่ดิน	1034		
พื้นที่รวม	2534		
บ้าน	บ้านใหม่		
บ้าน	บ้านใหม่		

Record: 1 of 25

CONTRACT NUMBER เลขที่สัญญาขาย CAPS NUM

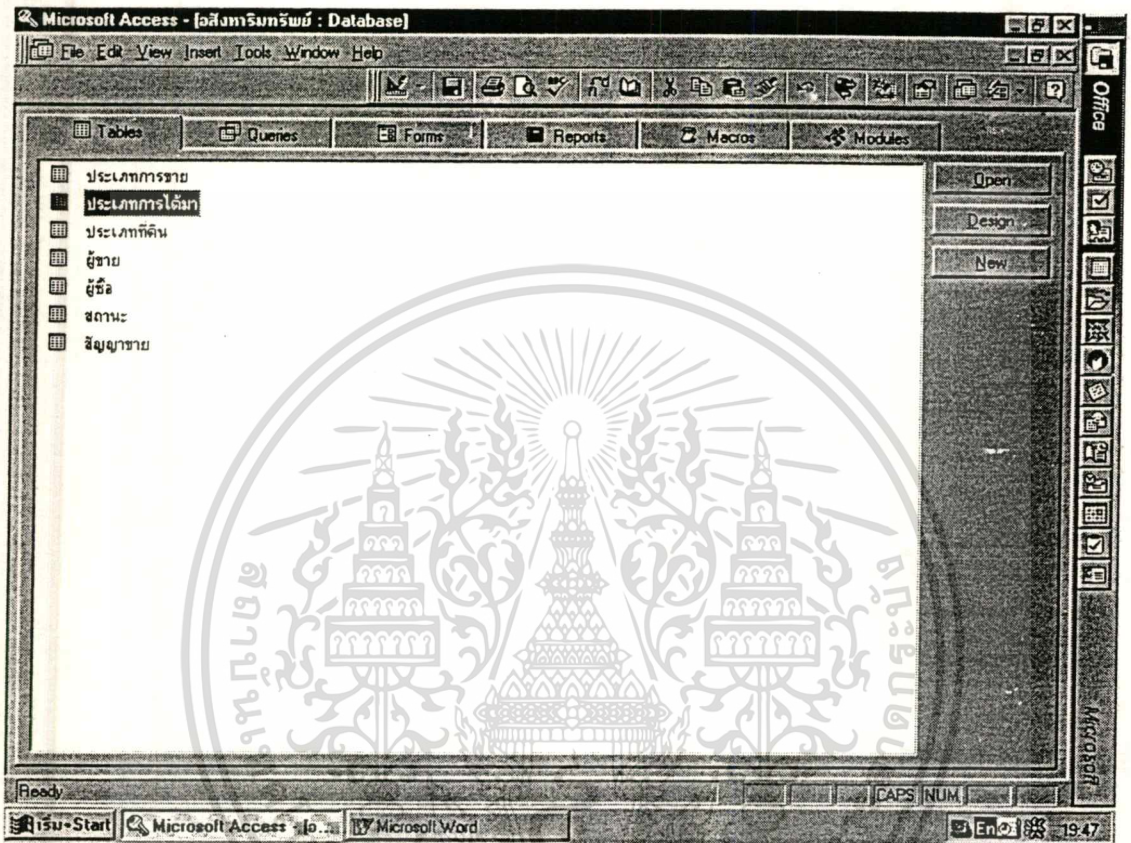
Microsoft Access - [สัญญาขาย] Microsoft Word 19:44

รูปที่ 5.13 แสดงหน้าจอรายงานสัญญาขาย

- ผู้ใช้สามารถคลิกรายการรายงานการขายอสังหาริมทรัพย์
- จะปรากฏหน้าจอรายงานสัญญาขาย
- เมื่อคลิกรูปปิดฟอร์ม โปรแกรมกลับไปสู่หน้าจอรายงานการขายอสังหาริมทรัพย์
- เมื่อคลิกรูปปิดฟอร์มที่หน้าจอหัดระบบจะเชื่อมโยงไปสู่หน้าจอฐานข้อมูลของ Microsoft Access ซึ่งประกอบด้วย Tables Queries Forms Reports Macros Modules

5.3 ตาราง

คือที่เก็บฐานข้อมูล ในที่นี้ประกอบด้วยตาราง 7 ตาราง ดังรายละเอียดในรูปที่ 5.14



รูปที่ 5.14 แสดงหน้าจอตารางฐานข้อมูลของระบบ

ประกอบด้วย 7 ตาราง คือ

1. ประเภทการขาย
2. ประเภทการได้มา
3. ประเภทที่ดิน
4. ผู้ขาย
5. ผู้ซื้อ
6. สถานะ
7. สัญญาขาย

Microsoft Access - [สัญญาขาย : ตาราง]

หน้าแรก แอปพลิเคชัน ข้อมูล การกรอก การพิมพ์ การคำนวณ การค้นหา การเชื่อมโยง การแสดงข้อมูล การตั้งค่า การช่วยเหลือ

ชื่อเขตข้อมูล	ชนิดข้อมูล	คำอธิบาย
CONT_ID	Number	CONTRACT NUMBER เลขที่สัญญาขาย
SA_DATE	Date/Time	SALE DATE วันที่ขาย
SELLER_ID	Number	SELLER IDENTIFICATION NUMBER เลขที่ผู้ขาย
BUYER_ID	Number	BUYER IDENTIFICATION NUMBER เลขที่ผู้ซื้อ
SA_TYPE_CODE	Number	SALE TYPE CODE รหัสประเภทการขาย
L_GET_BY_CODE	Number	LAND GET BY CODE รหัสการได้มา
L_TYPE_CODE	Number	LAND TYPE CODE รหัสประเภทที่ดิน
L_TYPE_NO	Number	LAND TYPE NUMBER เลขที่โฉนดคงเหลือ
L_NO	Text	LAND NUMBER เลขที่ดิน
L_SURVEY_NO	Text	LAND SURVEY NUMBER หนาสำรวจเลขที่
TUMBOL	Text	TUMBOL ตำบล

คุณสมบัติของเขตข้อมูล

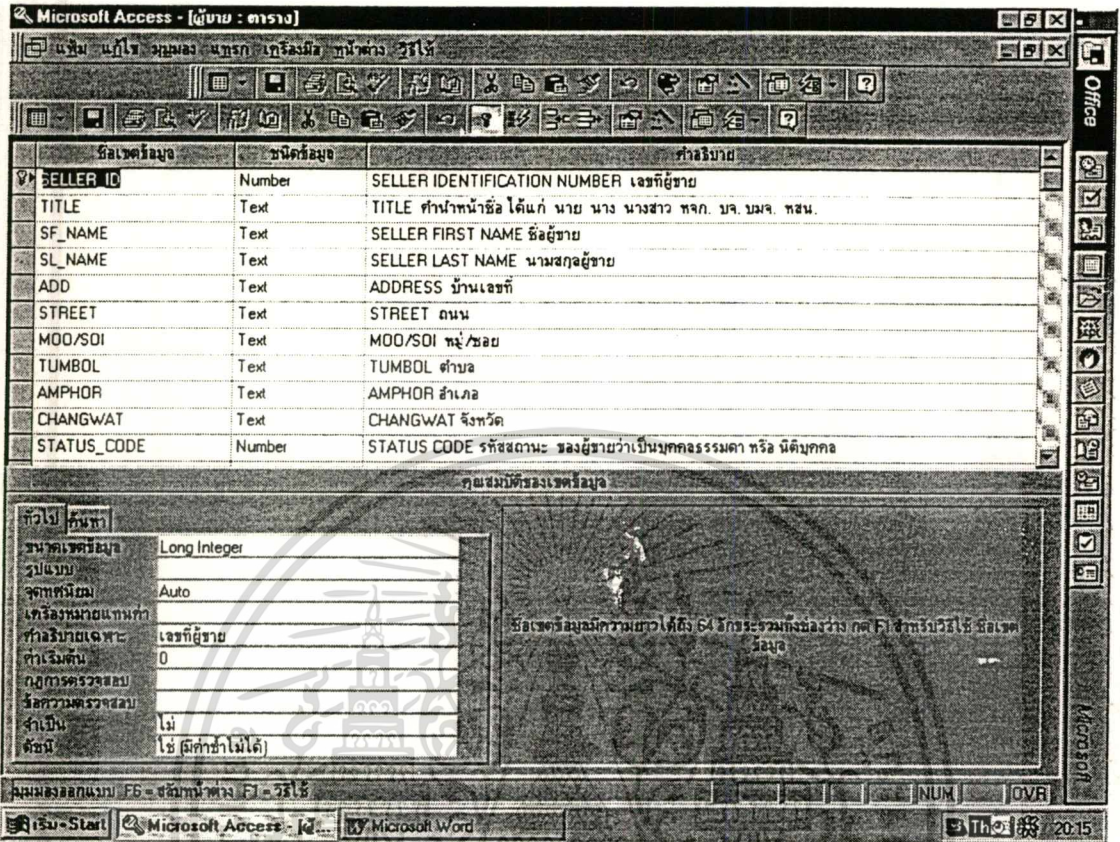
ชื่อเขตข้อมูล	Long Integer
รูปแบบ	
จุดทศนิยม	Auto
เครื่องหมายแทนค่า	
ค่าเริ่มต้นเฉพาะ	เลขที่สัญญาขาย
ค่าเริ่มต้น	0
กฎการตรวจสอบ	
ข้อความตรวจสอบ	
จำเป็น	ไม่
ดัชนี	ใช่ (มีค่าไม่ได้)

หมายเหตุ: ข้อเขตข้อมูลมีความยาวได้ถึง 64 อักขระรวมเครื่องหมาย กศ. Pi สำหรับวิธีใช้ ข้อเขตข้อมูล

หมายเลขแถว: E6 - ส่วนหน้า: FI - 1515

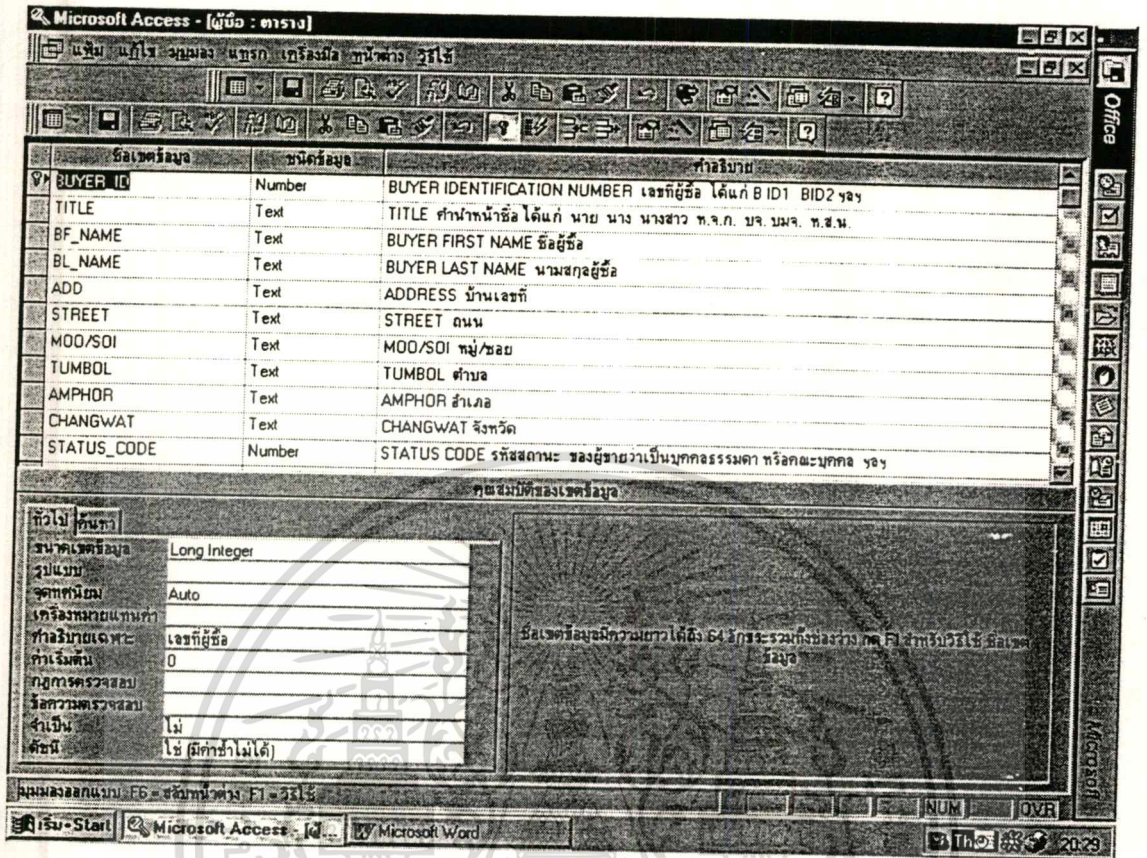
เริ่ม - Start Microsoft Access - [ชื่อ] Microsoft Word Th 20:10

รูปที่ 5.15 แสดงการออกแบบแบบตารางสัญญาขาย



รูปที่ 5.16 แสดงการออกแบบตารางผู้ขาย





รูปที่ 5.17 แสดงการออกแบบตารางผู้ซื้อ

Microsoft Access - [ประเภทการขาย : ตาราง]

ปุ่ม แก้ไข มุมมอง แทรก เครื่องมือ หน้าต่าง ฐานข้อมูล

ชื่อเขตข้อมูล	ชนิดข้อมูล	คำอธิบาย
SA_TYPE_CODE	Number	SALE TYPE CODE รหัสประเภทการขาย
SA_TYPE_NAME	Text	SALE TYPE NAME ชื่อประเภทการขาย ได้แก่ ขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้อาคารชุด
OTHER_NAME	Text	OTHER NAME ชื่ออาคารขาย ได้แก่ ท.ค.13 ท.ค.49 ท.ค.36 ท.ค.14 อ.ช.16

คุณสมบัติของเขตข้อมูล

ทั่วไป	ค้นหา
ขนาดเขตข้อมูล	Long Integer
รูปแบบ	
จุดทศนิยม	Auto
เครื่องหมายแทนค่า	
ค่าเริ่มต้นเฉพาะ	รหัสประเภทการขาย
ค่าเริ่มต้น	0
กฎการตรวจสอบ	
ข้อความตรวจสอบ	
จำเป็น	ไม่
ดัชนี	ใช่ (มีค่าไม่ได้)

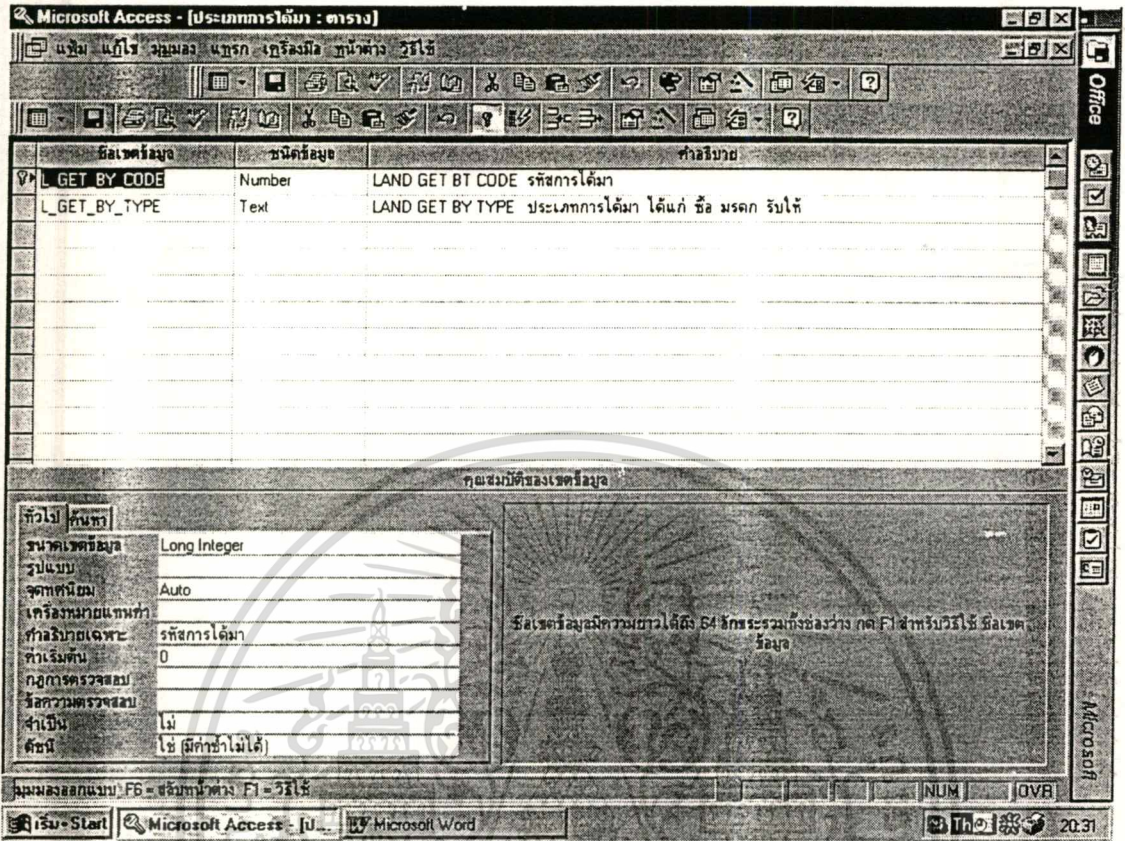
ชื่อเขตข้อมูลมีความยาวได้ถึง 64 อักขระรวมทั้งช่องว่าง กด F1 สำหรับวิธีใช้ ชื่อเขตข้อมูล

มุมมองลูกแบบ F6 = สลับหน้าต่าง F1 = ฐานข้อมูล

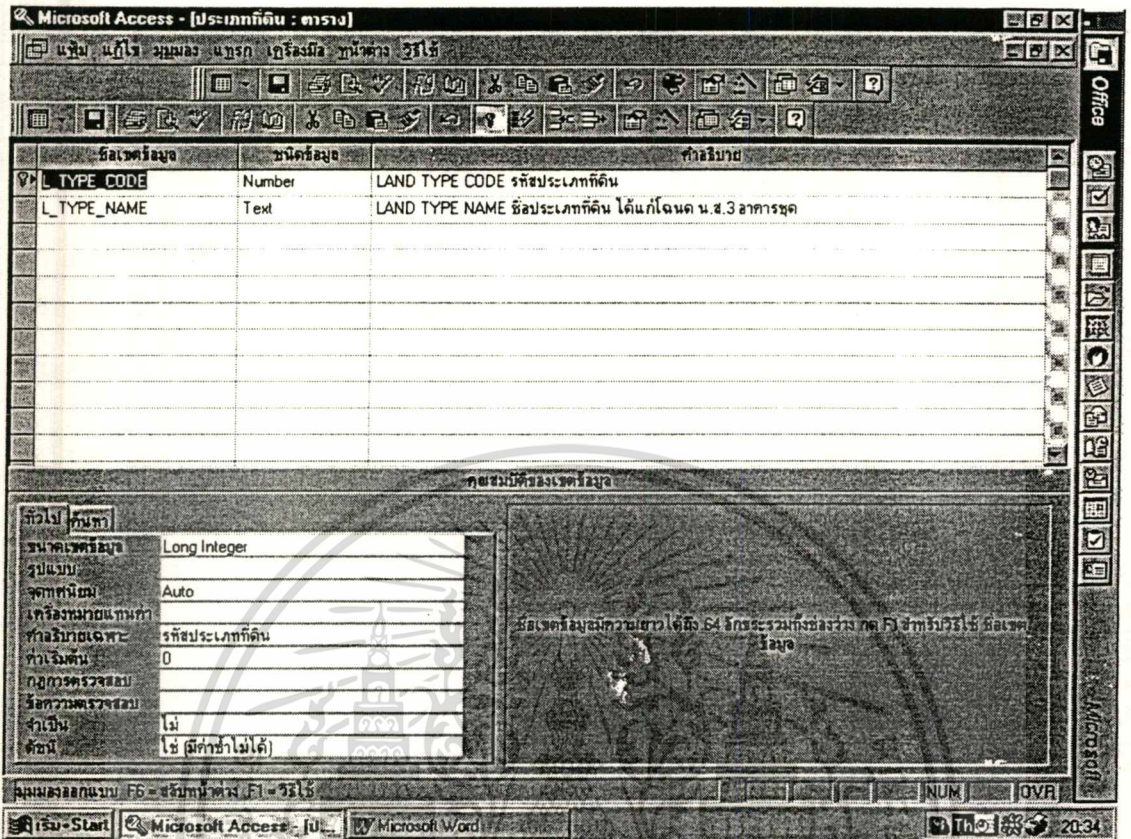
Microsoft Office

เริ่ม - Start Microsoft Access - [ประเภทการขาย : ตาราง] Microsoft Word Th 20:27

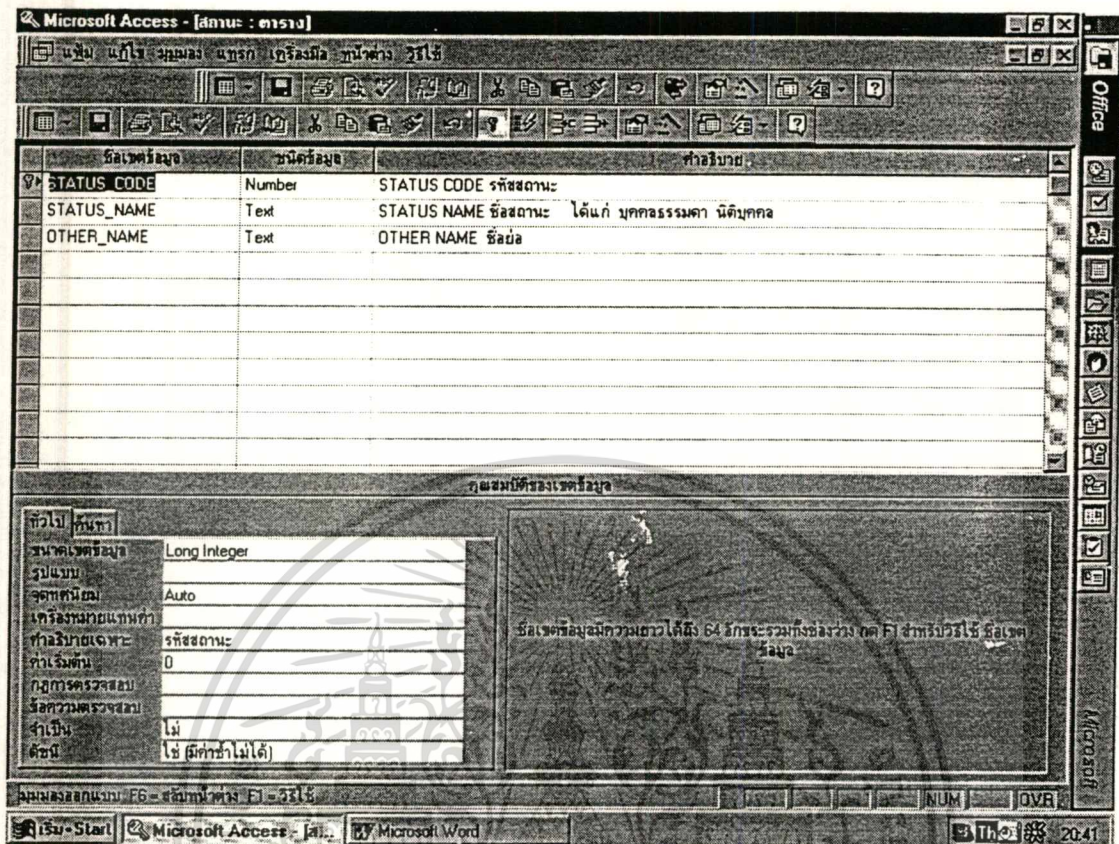
รูปที่ 5.18 แสดงการออกแบบแบบตารางประเภทการขาย



รูปที่ 5.19 แสดงการออกแบบตารางประเภทการได้มา



รูปที่ 5.20 แสดงการออกแบบตารางประเภทที่ดิน



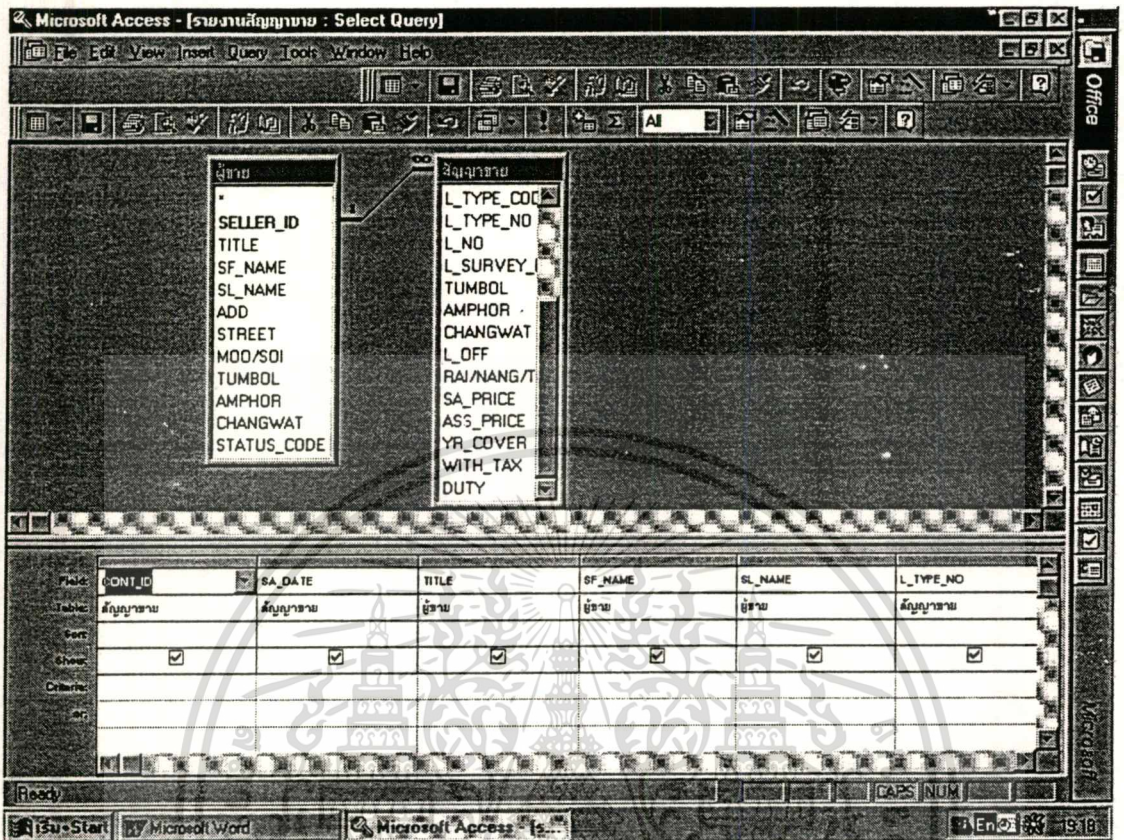
รูปที่ 5.21 แสดงการออกแบบตารางสถานะ

5.4 คิวรี (Queries)

คือการกรองข้อมูลที่ต้องการจากตารางต่างๆแล้วสามารถสร้างเงื่อนไขที่ต้องการทราบได้ ดังรายละเอียดในรูปที่ 5.22

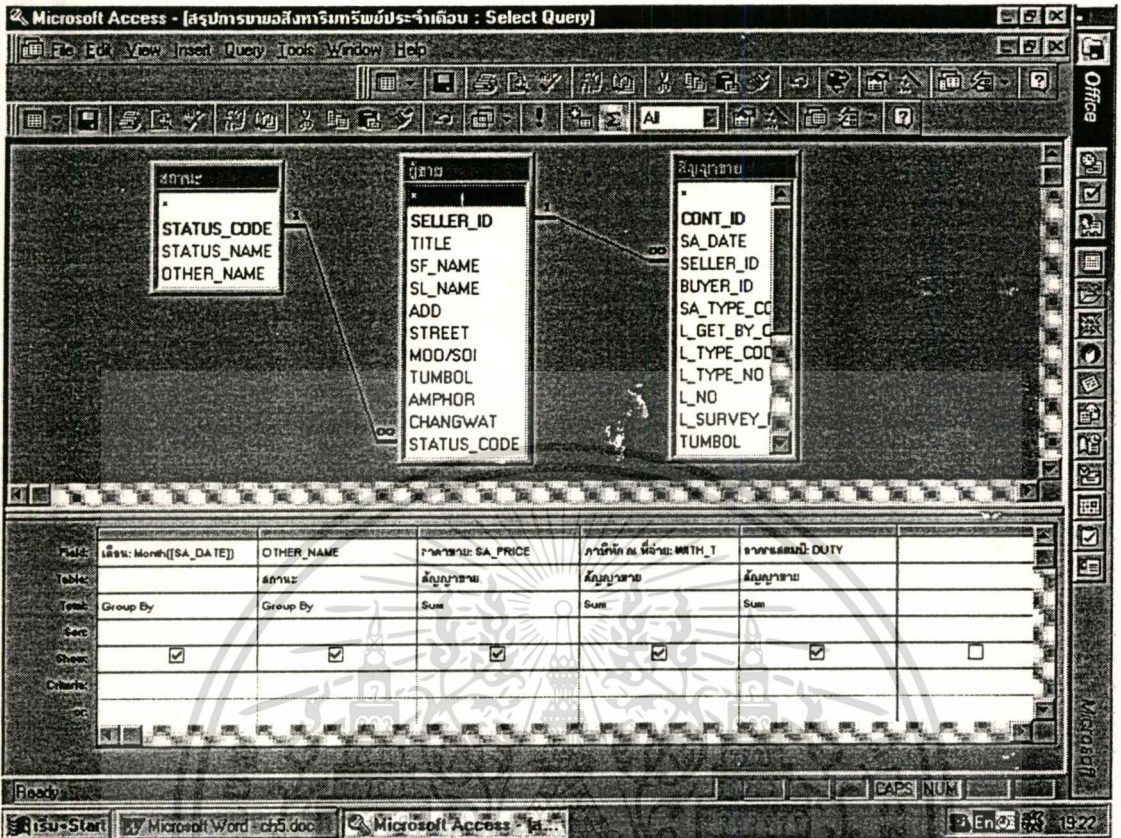


รูปที่ 5.22 แสดงหน้าจอแบบสอบถาม(Queries)



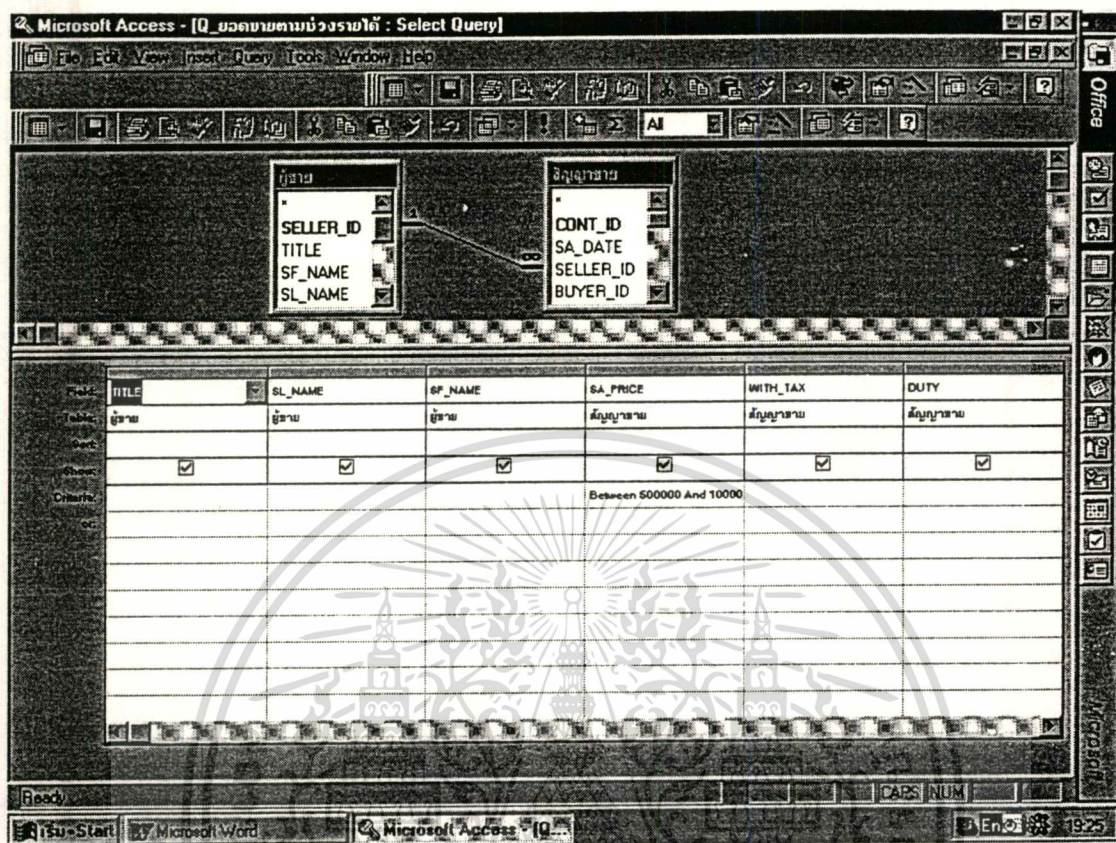
รูปที่ 5.23 การสร้าง Queries จาก 2 ตาราง

เพื่อเลือก fields ที่ต้องการ



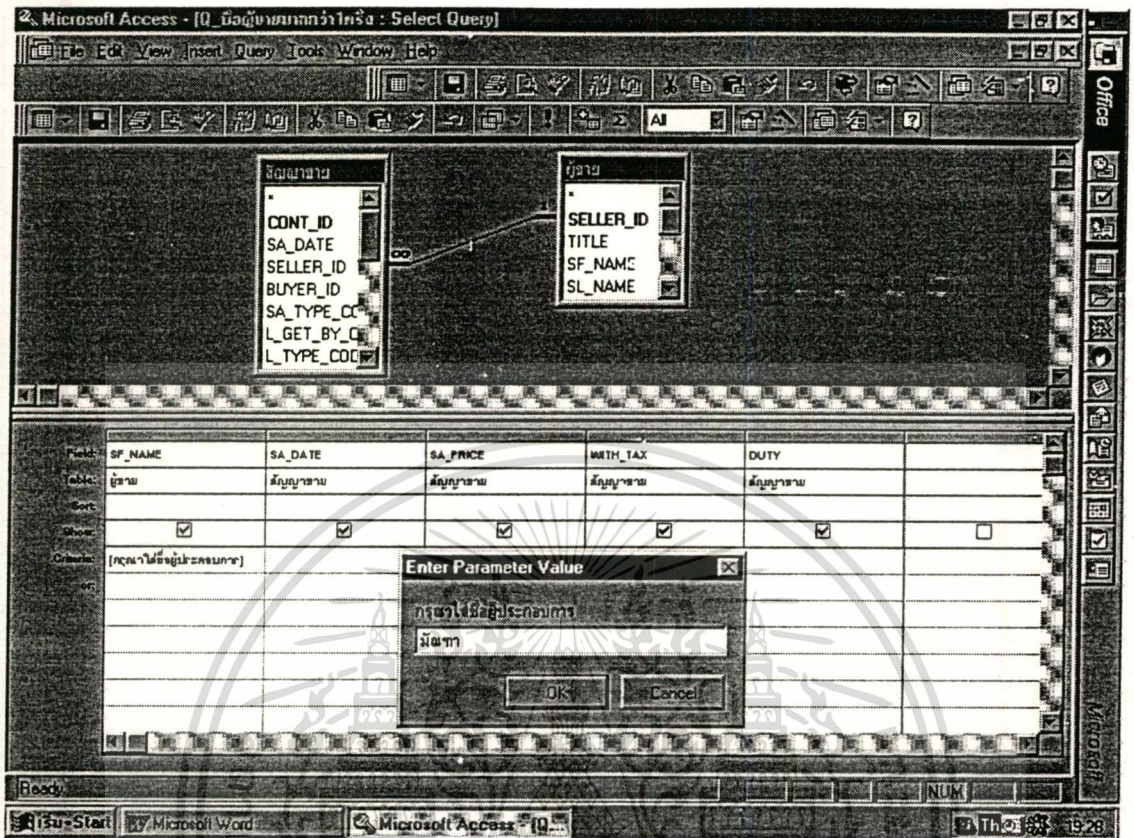
รูปที่ 5.24 การสร้าง Queries จาก 3 ตาราง

เพื่อหาผลรวมยอดขายต่อจังหวัดรายเดือน



รูปที่ 5.25 การสร้างเงื่อนไขใน Queries

เพื่อค้นหาช่วงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจของผู้บริหาร (Decision Support System) ในการวางแผนการจัดเก็บภาษี

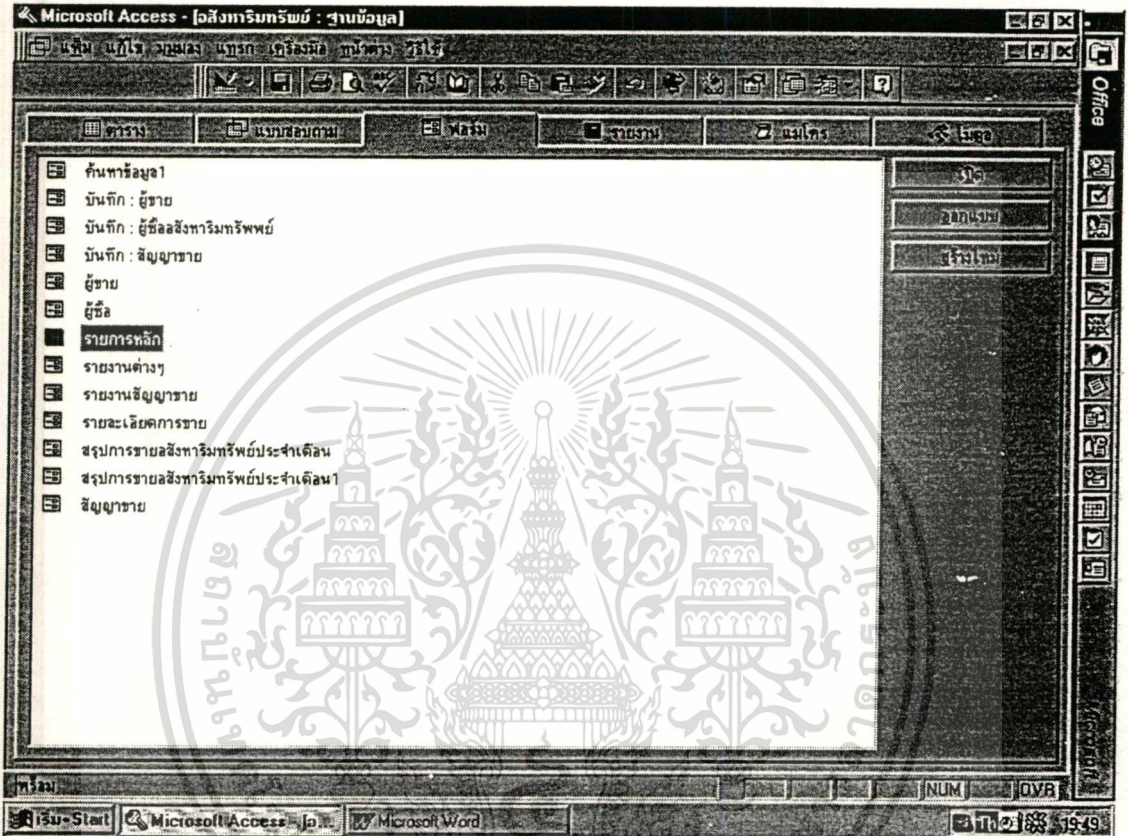


รูปที่ 5.26 การสร้างเงื่อนไขใน Queries

การสร้าง parameter ค้นหารายชื่อผู้ประกอบการที่มีการขายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 1 ครั้ง

5.5 ฟอร์ม (Forms)

คือการแสดงหน้าจอของโปรแกรมที่ผู้ใช้สามารถเลือกดูรายการหรือบันทึกข้อมูล
ในฐานข้อมูลโดยผ่านฟอร์มได้



รูปที่ 5.27 แสดงหน้าจอฟอร์ม (Forms) ต่างๆ

- ได้แก่ - ค้นหาข้อมูล
- บันทึกผู้ขาย
 - บันทึกผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์
 - บันทึกสัญญาขาย
 - ผู้ขาย
 - ผู้ซื้อ
 - รายการหลัก
 - รายงานต่างๆ

This material is reserved for educational use only, not allowed for commercial use.

Forbidden to modify the content, and cite the document when use.

5.6 รายงาน (Reports)



รูปที่ 5.28 แสดงหน้าจอรายงาน (Reports) ต่างๆ

- ได้แก่ - รายงานผู้ขาย
- รายงานผู้ซื้อ
 - รายงานรายละเอียดการขาย
 - สรุปการขายอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน
 - รายงานสัญญาขาย

รายงานผู้ขาย

ว.ด.ป.ที่ขาย	ชื่อ	อำเภอ	ไร่/งาน/ตารางวา	ราคาขาย
๓๐ ก.ก. ๔๐	นาง เจี	สุวรรณประการ	จตุจักร 1/3/50	1,500,000.
๖ ต.ก. ๔๐	นาง มีนชา	ชวนประพันธ์	บางซื่อ 0/1/0	150,000.00
๒๗ มี.ย. ๔๐	นางสาว หัด	ศรีวงศ์	จตุจักร 0/0/50	50,000.00
๗ ต.ก. ๔๐	นาง เรณู	ศรีนวน	จตุจักร 0/0/50	20,000.00
๑๔ ต.ก. ๔๐	นาง วิจิตร	ศิริมณฑา	บางซื่อ 0/0/80	40,000.00
๑๓ ต.ก. ๔๐	นาง สมบูรณ์	ชมชิต	จตุจักร 0/0/30	10,000.00
๑๕ ต.ก. ๔๐	นางสาว ศศิธร	กงกลาง	คูตึก 1/0/0	180,000.00
๑๕ ต.ก. ๔๐	นางสาว ศศิธร	กงกลาง	คูตึก 2/0/0	150,000.00
๒๐ มี.ย. ๔๐	นางสาว อติมา	เชิดชู	บางซื่อ 0/0/45	10,000.00
๒๗ มี.ย. ๔๐	ร.ต.อ. ทิมด	ปิ่นรุ่ง	จตุจักร 3/0/50	900,000.00
๒๐ ร.ก. ๔๐	นางสาว อติมา	เชิดชู	บางกอกน้อย 4/1/50	500,000.00
๒๒ พ.ก. ๔๐	ร.ต.อ. ทิมด	ปิ่นรุ่ง	จตุจักร 5/0/0	900,000.00
๒๓ พ.ก. ๔๐	ท.ต.อ. ท้าย	ต้นจันทร์หงส์	จตุจักร 5/0/90	9,700,000.
๒๓ เม.ย. ๔๐	นาย เถกิมศักดิ์	จันทน์	คูตึก 15/3/20	29,450,000
๒๗ มี.ค. ๔๐	นาย สมศักดิ์	ชัยวิระดามนท์	บางซื่อ 4/0/0	800,000.00
๕ เม.ย. ๔๐	นาย สุเทพ	สุขสุภศักดิ์	บางซื่อ 5/1/150	1,200,000.
๒ เม.ย. ๔๐	นาย ฤมณ	ปุมประสงค์	บางซื่อ 2/3/20	480,000.00
๒๗ พ.ก. ๔๐	นาง ปราวณี	หุดดี	คูตึก 10/0/50	6,400,000.
๒ มี.ย. ๔๐	พันเอก ชรินทร์	วิโรจน์ศิริ	บางกอกน้อย 0/0/200	280,000.00
๑๒ พ.ก. ๔๐	นาง มณี	แจ่ม	บางกอกน้อย 5/0/0	1,300,000.
๑๕ มี.ย. ๔๐	คณะบุคคล	พันธมิตรและที่	- บางเขน 0/3/300	200,000.00
๒๖ มี.ค. ๔๐	พ.จก. กิตกวรรณ	-	จตุจักร 5/3/0	1,050,000.
๑๗ ก.ก. ๔๐	พ.จ. วิภาวรรณ	-	จตุจักร 1/1/500	1,000,000.
๑๗ มี.ย. ๔๐	พ.ม.จ. อิ่นหังงา	-	จตุจักร 1/0/300	100,000.00
๒๗ ต.ก. ๔๐	พ.สม. สุภรณ์	-	จตุจักร 5/3/20	310,000.00

รายงานผู้ซื้อ

ว.ค.ป.ที่ขาย	ชื่อ	อำเภอ	จังหวัด	ไร่/งาน/ตารางวา	ราคาขาย	
๓๐ ก.ค.	พชก. สุวรรณภูมิ	-	เมือง	สิงห์บุรี	1/3/50	1,500,0
๖ ส.ค. ๕๐	นาย สุวราช	มณฑล	บ้านหมี่	ลพบุรี	๐/1/๐	150,00
๒๘ มี.ย.	บจ. สิมธนา	-	เมือง	ชัยนาท	๐/๐/50	50,000.
๗ ส.ค. ๕๐	นาย ฉาวว	สุภา	เมือง	อุทัยธานี	๐/๐/50	20,000.
๑๔ ส.ค.	คณะบุคคล สิริวิริยะเทือน	-	เมือง	นครนายก	๐/๐/80	40,000.
๑๓ ส.ค.	นางสาว สุภา	จางมด	เมือง	นครนายก	๐/๐/30	10,000.
๑๕ ส.ค. ๕๐	นาง มณี	ศรีกรมก	ชะอำ	เพชรบุรี	1/0/0	180,00
๑๕ ส.ค. ๕๐	นาย ธาณี	สีไส	ดุสิต	กทม.	2/0/0	150,00
๒๐ มี.ย.	นาง มณี	ศรีกรมก	ชะอำ	เพชรบุรี	๐/๐/45	10,000.
๒๑ มี.ย.	นาง มณี	ศรีกรมก	เมือง	เชียงใหม่	3/0/50	900,00
๒๐ ร.ค.	นาย กมล	สูงมาก	สันกำแพง	เชียงใหม่	4/1/50	500,00
๒๒ พ.ค.	นาย กมล	สูงมาก	เมือง	เชียงใหม่	5/0/0	900,00
๒๓ พ.ค.	นาย กมล	สูงมาก	ท่าม่วง	กาญจนบุรี	5/0/90	9,700,0
๒๓ เม.ย.	บมจ. รรรมกมล	-	เมือง	เชียงใหม่	15/3/20	29,450,
๒๗ มี.ค.	นาย จุฑา	เจริญสุข	สามเสน	กทม.	4/0/0	800,00
๕ เม.ย. ๕๐	นาง อมรา	บุญมาก	เมือง	สุพรรณบุรี	5/1/150	1,200,0
๒ เม.ย. ๕๐	นาง มณี	ศรีกรมก	เมือง	ระยอง	2/3/20	480,00
๒๑ พ.ค.	นาง มณี	ศรีกรมก	เมือง	ระยอง	10/0/50	6,400,0
๒ มี.ย. ๕๐	นางสาว ภาณี	มาสุข	เมือง	สุราษฎร์ธานี	๐/0/200	280,00
๑๒ พ.ค.	บจ. ดิเรกนค	-	ลาดพร้าว	กทม.	5/0/0	1,300,0
๑๕ มี.ย.	พณ. กมล	-	ทูลเกล้า	กทม.	๐/3/300	200,00
๒๖ มี.ค.	คณะบุคคล ทะนง	-	คลองคช	กทม.	5/3/0	1,050,0
๑๑ ก.ค.	คณะบุคคล ทะนง	คลองคช	กทม.	กทม.	1/1/500	1,000,0
๑๑ มี.ย.	นาง มณี	ศรีกรมก	เมือง	ระยอง	1/0/300	100,00
๒๑ ส.ค.	นาย ศรีศักดิ์	วิกรม	บ้านโพธิ์	ฉะเชิงเทรา	5/3/20	310,00

รายงานสรุปการขายอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน

เดือน	ชื่อย่อ	ราคาขาย	ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	อากรแสตมป์
3	บค.	800,000.00	6,350.00	4,000.00
3	หจก.	1,050,000.00	6,945.00	5,250.00
4	บค.	31,130,000.00	264,063.00	155,650.00
5	บค.	18,300,000.00	163,702.00	120,600.00
6	คป.	200,000.00	12,250.00	1,000.00
6	บค.	1,240,000.00	11,515.00	6,200.00
6	บมจ.	100,000.00	694.00	500.00
7	บค.	1,500,000.00	20,500.00	7,500.00
7	บจ.	1,000,000.00	7,500.00	5,000.00
8	บค.	550,000.00	6,494.00	2,750.00
8	หสม.	310,000.00	2,680.00	1,550.00
12	บค.	500,000.00	3,593.00	2,500.00

รายงานสัญญาขาย

ว.ด.ป.ที่ขาย ชื่อ นามสกุล โฉนดที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด ไร่/งานตารางวา ราคาขาย ราคาประเมิน ปีถือครอง ภาษีอากร

๓๐ ค.ศ.	นาง	จี	สุวรรณประภ	1983	1034	2534	บ้านหมี่	ตำบล	1/3/50	1,500.0	0.00	1	20,500.0	7,500.0
๖ ค.ศ.	นาง	มัทธา	รวมประภัทร์	7393	2456	1375	เมือง	ศรีสะเกษ	07/0	150.00	127.15	9	1,890.0	750.00
๒๘ มี.ค.	นางสาว	ศักดิ์	ศรีวงศ์	2203	3451	2518	ในเมือง	ศรีสะเกษ	00/50	50,000.	109.30	1	450.00	250.00
๘ ค.ศ.	นาง	เรขุ	ศรีชวน	8750	5946	5798	บ้านนา	กำแพงเพชร	00/50	20,000.	15,000.	6	239.00	100.00
๑๔ ค.ศ.	นาย	วิจิตร	ศิริมณฑา	2054	1328	2451	ไร่	อ่างทอง	00/80	40,000.	51,278.	5	378.00	200.00
๑๓ ค.ศ.	นาง	สมบุรณ์	ชมรัก	9391	5967	1789	ไร่	อ่างทอง	00/30	10,000.	24,010.	1	102.00	50.00
๑๕ ค.ศ.	นางสาว	ศิริร	จงกลาง	2224	182	3721	เมือง	บ้านปึก	1/0/0	180.00	88,900.	2	2,150.0	900.00
๑๕ ค.ศ.	นางสาว	ศิริร	จงกลาง	2249	2976	2976	เมือง	คราด	2/0/0	150.00	78,000.	2	1,735.0	750.00
๒๐ มี.ค.	นางสาว	อดิชา	เจ็ช	3998	246	1395	บางใหญ่	นนทบุรี	00/45	10,000.	0.00	3	210.00	50.00
๒๑ มี.ค.	ร.ด.อ.	ทิพย์	บำรุง	6355	1987	2798	บางใหญ่	นนทบุรี	3/0/50	900.00	0.00	3	7,950.0	4,500.0
๒๐ มี.ค.	นางสาว	อดิชา	เจ็ช	2603	543	1234	บางใหญ่	นนทบุรี	4/1/50	500.00	0.00	3	3,593.0	2,500.0
๒๒ ค.ศ.	ร.ด.อ.	ทิพย์	บำรุง	6840	1365	4321	บางใหญ่	นนทบุรี	5/0/0	900.00	0.00	3	7,850.0	4,500.0
๒๓ ค.ศ.	ท.ค.อ.	ทวิช	ตันทรัพย์ทอง	2410	457	3412	คันสี	เวียงจันทน์	5/0/90	9,700.0	0.00	9	103,502	77,600.
๒๓	นาย	เฉลิมศักดิ์	ชมรัตน์	9128	379	2541	คันสี	เวียงจันทน์	15/3/20	29,450.	0.00	7	250,755	147,25
๒๘ มี.ค.	นาย	สมศักดิ์	ธีรระชฌาน	11123	579	4976	คันสี	เวียงจันทน์	4/0/0	800.00	0.00	3	6,350.0	4,000.0
๕ ค.ศ.	นาย	สุภาพ	สุขสุศักดิ์	348	893	6543	คันสี	เวียงจันทน์	5/1/150	1,200.0	0.00	0	8,735.0	6,000.0
๒ มี.ค.	นาย	ชูน	นุ่ประจักษ์	1889	1398	3976	คันสี	เวียงจันทน์	2/3/20	480.00	0.00	1	4,573.0	2,400.0
๒๑ ค.ศ.	นาง	ปภาณี	หฤทัย	3944	2786	1932	ระโนด	สงขลา	10/0/50	6,400.0	0.00	0	45,000.	32,000.
๒ มี.ค.	พันเอก	จรินทร์	วิจิตรศิริ	9186	2916	2786	ระโนด	สงขลา	00/20	280.00	0.00	1	2,905.0	1,600.0

ว.ด.ป.ที่ขาย ชื่อ นามสกุล โฉมดที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด ไร่/งาน/ตารางวา ราคาขาย ราคาประเมิน ปีต่อครอง ภาษีอากร

๑๒ พ.ค.	นาง มณี	มณี	7174	30	6798	มะขามเฒ่า	เมือง	สุพรรณบุรี	5/๑๐	1,300.0	0.00	2	7,350.0	6,500.0
๑๕ มี.อ.	คณะบุคคล	ทับสี่ศักดิ์	9125	2134	22976	มะขามเฒ่า	เมือง	สุพรรณบุรี	๑๒/๑๐	200.00	200.00	2	12,250.	1,000.0
๒๖ มี.ค.	พจน.	กิตติวรรณ	4815	4512	6543	มะขามเฒ่า	เมือง	สุพรรณบุรี	5/๑๐	1,050.0	1,002.9	2	6,945.0	5,250.0
๑๙ ก.ค.	นพ.	วิภาวรรณ	5555	10	3279	เมือง	เมือง	กาญจนบุรี	11/1500	1,000.0	1,500.0	3	7,500.0	5,000.0
๑๘ มี.อ.	บมจ.	ต้นฟ้า	3889	3579	1267	สหภาพ	เมือง	เชียงใหม่	1/๑300	100.00	75,000.	5	694.00	500.00
๒๙ ส.ค.	นาย.	สุวิทย์	7993	1811	9834	สหภาพ	เมือง	เชียงใหม่	5/๑20	310.00	306.40	2	2,680.0	1,550.0



บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 บทสรุป (Conclusion)

วัตถุประสงค์หลักในการจัดทำระบบฐานข้อมูลภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ก็คือ การนำระบบคอมพิวเตอร์มาใช้ในการจัดทำระบบฐานข้อมูล (Computerization) โดยระบบสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้ได้

ระบบใหม่ได้ศึกษาการปฏิบัติงานของฝ่ายสืบสวนและตรวจสอบของสำนักงานสรรพากรต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวกับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มจากการวิเคราะห์ระบบปัจจุบัน ศึกษาความเป็นไปได้ของระบบใหม่ ศึกษาความต้องการของผู้ใช้และผู้บริหาร การออกแบบระบบฐานข้อมูล การทดสอบและติดตั้งระบบ ตลอดจนการฝึกอบรมผู้ใช้

ระบบใหม่ได้สร้างฐานข้อมูลที่สะดวกในการสืบค้นและการบันทึกข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับผู้ปฏิบัติงาน สร้างรายงานสารสนเทศให้แก่ผู้บริหารเพื่อการตัดสินใจและวางแผนการจัดเก็บภาษีอากรต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

การออกแบบหน้าจอจะสะดวกสำหรับผู้ปฏิบัติงานเพราะง่ายต่อการใช้และง่ายต่อการเข้าใจ โดยจัดแบ่งระดับการเข้าถึงข้อมูลของผู้ปฏิบัติงานและผู้ที่ต้องการเรียกดูข้อมูลทั่วไป เพื่อรักษาความปลอดภัยของระบบ

6.2 ข้อเสนอแนะ (Recommendations)

เนื่องจากระบบใหม่ที่ได้ศึกษาตามโครงการนี้เป็นการทำต้นแบบในการพัฒนาระบบงาน(Prototype) ให้สำนักงานสรรพากรจังหวัดหนึ่งๆใช้สร้างฐานข้อมูลของหน่วยงานตนเองขึ้นมาใช้เท่านั้น ดังนั้นลักษณะการทำงานจึงเป็น stand alone ไม่มีการเชื่อมต่อกับเครือข่ายภายนอกหรือไม่มีการเชื่อมโยงกับฐานข้อมูลภาษีอื่นแต่อย่างใด

ดังนั้นการศึกษาในขั้นต่อไปจึงเห็นควร :

- ทำการเชื่อมโยงฐานข้อมูลระหว่างสำนักงานต่อสำนักงาน เพื่อแลกเปลี่ยนและสืบหาผู้ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างท้องที่กับอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย
- ทำการเชื่อมโยงกับฐานข้อมูลภาษีอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ
- ทำการเชื่อมโยงกับฐานข้อมูลของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน



บรรณานุกรม

- ครรชิต มาลัยวงศ์ . ก้าวไกลไปกับคอมพิวเตอร์. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น , 2539.
- จรณิต แก้วกั้งวาล. ระบบการจัดการฐานข้อมูล. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น , 2521.
- ฉันทวิท กุลไพศาล. คู่มือการวิเคราะห์และพัฒนาระบบงาน . กรุงเทพฯ: โอบีช พับลิชิ่ง , 2521.
- ดวงแก้ว สวามิภักดิ์. ระบบฐานข้อมูล (Database Systems). กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น , 2539.
- วาสนา ไตรพฤษชัยญา และ ปิย นิมิตรยงสกุล. Microsoft Access97. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น , 2540.
- อาภรณ์ นารอดคิดก. ประมวลรัชฎากร. กรุงเทพฯ: ชวนการพิมพ์, 2540.
- อำไพ พรประเสริฐสกุล. การวิเคราะห์และออกแบบระบบ (System Analysis and Design). กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น , 2540.
- Date,C.J. *An Introduction to Database Systems. Sixth Edition*, Addison-Wesley Publishing Company, Inc.,1995.
- Mensingh.James R.,Adams.Dennis A.. *Managing an Information System*. Prentice-Hall,Inc.,1991.

ภาคผนวก



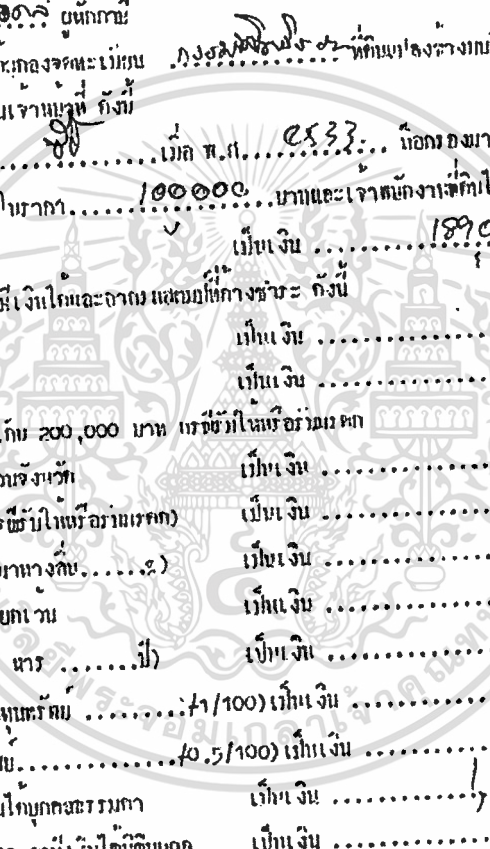
This material is reserved for educational use only, not allowed for commercial use.

Forbidden to modify the content, and cite the document when use.

คำนวณราคา

104
 14
 92561
 1146
 2481
 10.035

1. หักเงินแปลงที่ดินจากที่ดินป่า... 100000 บาท และเงินค่าที่ดินจากที่ดินป่า... 189000 บาท
 2. เงินค่าที่ดินจากที่ดินป่า... 100000 บาท และเงินค่าที่ดินจากที่ดินป่า... 189000 บาท
 3. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง... 1512 บาท
 4. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง... 945 บาท
 5. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง... 74.57 บาท



ข้าพเจ้า...
 ข้าพเจ้า...
 ข้าพเจ้า...
 ข้าพเจ้า...



หนังสือสัญญาขายที่ดิน

(บ.ศ. ๑๓๑)

ที่.....

หน้า.....

หน้า.....

หน้า.....

หน้า.....

หน้า.....

ที่.....

โฉนดที่ 202699 เลขที่..... หน้าสำรวจ 31501
 ตำบล ศาลาแดง (ตำบลเมืองเก่า) อำเภอเมืองสมุทรปราการ (เมือง) สมุทรปราการ
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 17 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2535
 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สมุทรปราการ

ระหว่าง นางเจนจิรา วัฒนเจริญ อายุ 36 ปี ผู้ขาย สัญชาติ ไทย
 บุตร นายโพธิ์-นางดี อยู่ที่บ้าน เลขที่ 814 หมู่ที่ 16
 ตำบล.....สวนหลวง อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ นางบุญ วัฒนเจริญ อายุ 48 ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ ไทย
 บุตร นาย.....นาง..... อยู่ที่บ้าน เลขที่ 150/14 หมู่ที่ 16
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้
 ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งหมดแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 320,000.00 บาท
 (เงิน สามแสนสองหมื่นบาทถ้วน)
 ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นี้มาจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดิน
 รวมนี้ เรียบร้อยแล้ว
 ข้อ ๓. ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ในแปลงที่ดินข้างต้น

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์
 ลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน
 (ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....
 (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....
 (ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ นางอมรรัตน์ มัทธโนบล
 เกิดเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2498
 วุฒิกการศึกษา บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปีการศึกษา 2523
 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง เมื่อ พ.ศ.2539 (รุ่นที่ 3 หรือ ITM 3)
 อาชีพในปัจจุบัน รับราชการในตำแหน่งสรรพากรอำเภอ 7 สำนักงานสรรพากรอำเภอท่าตะเียบ จังหวัดฉะเชิงเทรา กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง

