



3. หลักเกณฑ์ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน





หลักเกณฑ์ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน : ไทย



ค่าธรรมเนียมถือครองทรัพย์สิน (capital charge)

ประเทศไทย

- สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์
- สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- การรถไฟแห่งประเทศไทย
- การเคหะแห่งชาติ

ต่างประเทศ

- ประเทศนิวซีแลนด์
- ประเทศออสเตรเลีย
- ประเทศแคนาดา

1. ใครควรถูกคิดค่าธรรมเนียมถือครองทรัพย์สิน

2. ทรัพย์สินใดที่ควรถูกคิดค่าธรรมเนียมถือครองทรัพย์สิน

3. หน่วยงานควรได้รับการชดเชย (compensate) อย่างไร

4. กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมถือครองทรัพย์สิน (capital charge rate) อย่างไร



หลักเกณฑ์ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน : ต่างประเทศ



ประเทศ / เกณฑ์	เก็บใคร	เก็บอะไร	ขดเซยอย่างไร	เก็บอย่างไร
นิวซีแลนด์	กรม (department) ทั้งหมด และ หน่วยงานของรัฐที่มีพระราชบัญญัติจัดตั้ง (statutory crown entity) ทั้งหมด • ทรัพย์สินสุทธิเกิน 15 ล้านดอลลาร์ นิวซีแลนด์ (รายได้คุ้มกับค่าใช้จ่ายจัดเก็บ) • หน่วยงานที่ไม่ต้องนำส่งกำไร (dividend scheme) ให้กับภาครัฐ (กำไรคือจ่ายต้นทุน ถือครองแล้ว)	สินทรัพย์ทั้งหมดที่รัฐ (Crown) จัดหาให้เท่านั้น ไม่ รวมสินทรัพย์ที่หน่วยงานจัดหา มาด้วยตนเอง เช่น รับบริจาค เป็นต้น	1. การลงทุนเพิ่มเติมใน ทรัพย์สินใหม่ คณะรัฐมนตรี เห็นชอบ ยกเว้นค่าธรรมเนียม ถือครองทรัพย์สิน 2. การส่งคืนทรัพย์สินโดย สมัครใจ ไม่ถูกลดงบประมาณ นำค่าธรรมเนียมถือครองฯที่ ลดลงใช้ประโยชน์ด้านอื่นได้	<ul style="list-style-type: none"> อัตราการคิดลดของภาครัฐ (ปัจจุบัน 8%)
ออสเตรเลีย	กรม (department) หน่วยงานภาครัฐ กรมจัดสรรค่าธรรมเนียมไปยังหน่วยงานย่อย ของกรม	สินทรัพย์ทางกายภาพที่ไม่ หมุนเวียน (non-current physical asset) ที่กรมเป็นผู้ ควบคุมดูแล บันทึกไว้ในงบดุล ของกรมนั้น ๆ	ยกเว้นค่าธรรมเนียมให้กับ สินทรัพย์บางประเภท เช่น สินทรัพย์ทางการเงิน, ถนน, อุทยานแห่งชาติ, ผลงานศิลปะ เป็นต้น ยกเว้นค่าธรรมเนียมให้กับ อาคารที่อยู่ในระหว่างการ ก่อสร้าง เฉพาะปีที่ 1	ร้อยละ 8 ของมูลค่าสินทรัพย์ ทางกายภาพที่ไม่หมุนเวียน (non-current physical asset) ที่ถูกบันทึกไว้ในงบดุล ของกรม (department) ชำระ เป็นรายเดือน



หลักเกณฑ์ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน : ต่างประเทศ



ประเทศ / เกณฑ์	เก็บใคร	เก็บอะไร	ชดเชยอย่างไร	เก็บอย่างไร
แคนาดา	<p>ผู้เช่าที่ดิน 10 ประเภท คือ</p> <ul style="list-style-type: none"> • พาณิชยกรรม (commercial) • เกษตรกรรม (agricultural) • พื้นที่ผิวน้ำ (waterlots) • อุตสาหกรรม (industrial) • สาธารณูปโภคที่ผ่านไปเหนือหรือใต้ดิน (rights of way) • สถาบัน (institutional) • การใช้ประโยชน์พิเศษ (special uses) • การนันทนาการที่มีใช้การค่าของเอกชน (private non-commercial recreational) • ที่อยู่อาศัย (residential) • อื่น ๆ 	ทรัพย์สินทุกประเภทที่ผู้เช่าตามข้อ 1) ได้เช่าจากรัฐ ค่าเช่าตามอัตราที่กำหนดไว้	<ul style="list-style-type: none"> • พาณิชยกรรม ค่าเช่าร้อยละ 7 • สถานที่ทำงานหรือให้บริการประชาชน เช่น โรงเรียน โบสถ์ สถานিদับเพลิง ค่าเช่าร้อยละ 4 	ค่าเช่าที่ดินสำหรับหน่วยงานหรือองค์กรเช่าเพื่อเป็นสถานที่ทำงานหรือให้บริการประชาชน ในอัตราร้อยละ 4 ของมูลค่าตลาด (market value)





3. หลักเกณฑ์ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน

หลักเกณฑ์ที่ 1

มูลค่าของที่ดินที่ส่วนราชการใช้
ประโยชน์

ต้นทุนการถือครองที่ดิน
ค่าธรรมเนียมการถือครองที่ดิน
อัตราในการจัดเก็บ บังคับใช้กับที่ดินทุก
แปลงของหน่วยงานนั้น

หลักเกณฑ์ที่ 2

ความเหมาะสมของการถือครองที่ดินของ
หน่วยงาน

ต้นทุนการถือครองที่ดิน
ค่าธรรมเนียมการถือครองที่ดิน คำนึงถึง
ความเหมาะสมของการถือครองที่ดิน
โดยไม่ได้ทำประโยชน์ของหน่วยงาน
ดังกล่าวด้วย ไม่ได้จัดเก็บจากที่ดินทุก
แปลง โดยใช้อัตราเดียวกันในการจัดเก็บ



3. หลักเกณฑ์ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน

หลักเกณฑ์ที่ 1

มูลค่าของที่ดินที่ส่วนราชการใช้ ประโยชน์

ข้อดี

- ความง่ายในการนำไปปฏิบัติ เพราะจัดเก็บอัตราเดียว
- แต่ละหน่วยงานรู้ต้นทุนการถือครองที่ดินของตนเอง

ข้อเสีย

- ไม่สะท้อนความจำเป็นการใช้ประโยชน์ในอนาคต
- นำไปสู่การส่งคืนที่ดินให้กับกรมธนารักษ์ ซึ่งอาจจะใช้ประโยชน์ในอนาคต

หลักเกณฑ์ที่ 2

ความเหมาะสมของการถือครองที่ดินของ หน่วยงาน

ข้อดี

- พิจารณาความจำเป็นในการถือครองที่ดินโดยไม่ได้ทำประโยชน์
- มีความยืดหยุ่นในการถือครองที่ดินที่ไม่ได้ทำประโยชน์ได้ระยะเวลาหนึ่ง

ข้อเสีย

- ความยุ่งยากในการคำนวณต้นทุนการถือครองที่ดิน
- ระบุข้อกำหนดเพื่อยกเว้นค่าธรรมเนียมต้นทุนการถือครองที่ดินบางส่วนตามความจำเป็นของหน่วยงานที่ถือครองที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์





3. หลักเกณฑ์ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน: ความพร้อมในการดำเนินการ

สรุป หลักเกณฑ์ที่ 1

- ต้นทุนการถือครองที่ดินจากมูลค่าของที่ดินที่ส่วนราชการใช้ประโยชน์
- อัตราการจัดเก็บเพียงอัตราเดียว

ความสำเร็จของโครงการค้ำประกันถึงความพร้อมต่อไปนี้

- ฐานข้อมูลศักยภาพที่ราชพัสดุ
- ข้อกำหนดที่จะนำมาบังคับใช้กับส่วนราชการ





3. ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน: วิธีการ

การจัดเก็บต้นทุนในการถือครองที่ราชพัสดุ คำนึงถึงหลักเกณฑ์ 4 ประการ

1. ใครควรถูกคิดค่าธรรมเนียมถือครองทรัพย์สิน

ส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งครอบคลุมถึงกระทรวง กรมต่าง ๆ

2. ทรัพย์สินใดที่ควรถูกคิดค่าธรรมเนียมถือครองทรัพย์สิน

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นผู้ควบคุมดูแล

3. หน่วยงานควรได้รับการชดเชยอย่างไร

อัตราค่าธรรมเนียมจัดเก็บ ร้อยละ 2 จากราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์

(เอกชนค่าธรรมเนียมจัดเก็บ ร้อยละ 4)

4. กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมถือครองทรัพย์สิน อย่างไร

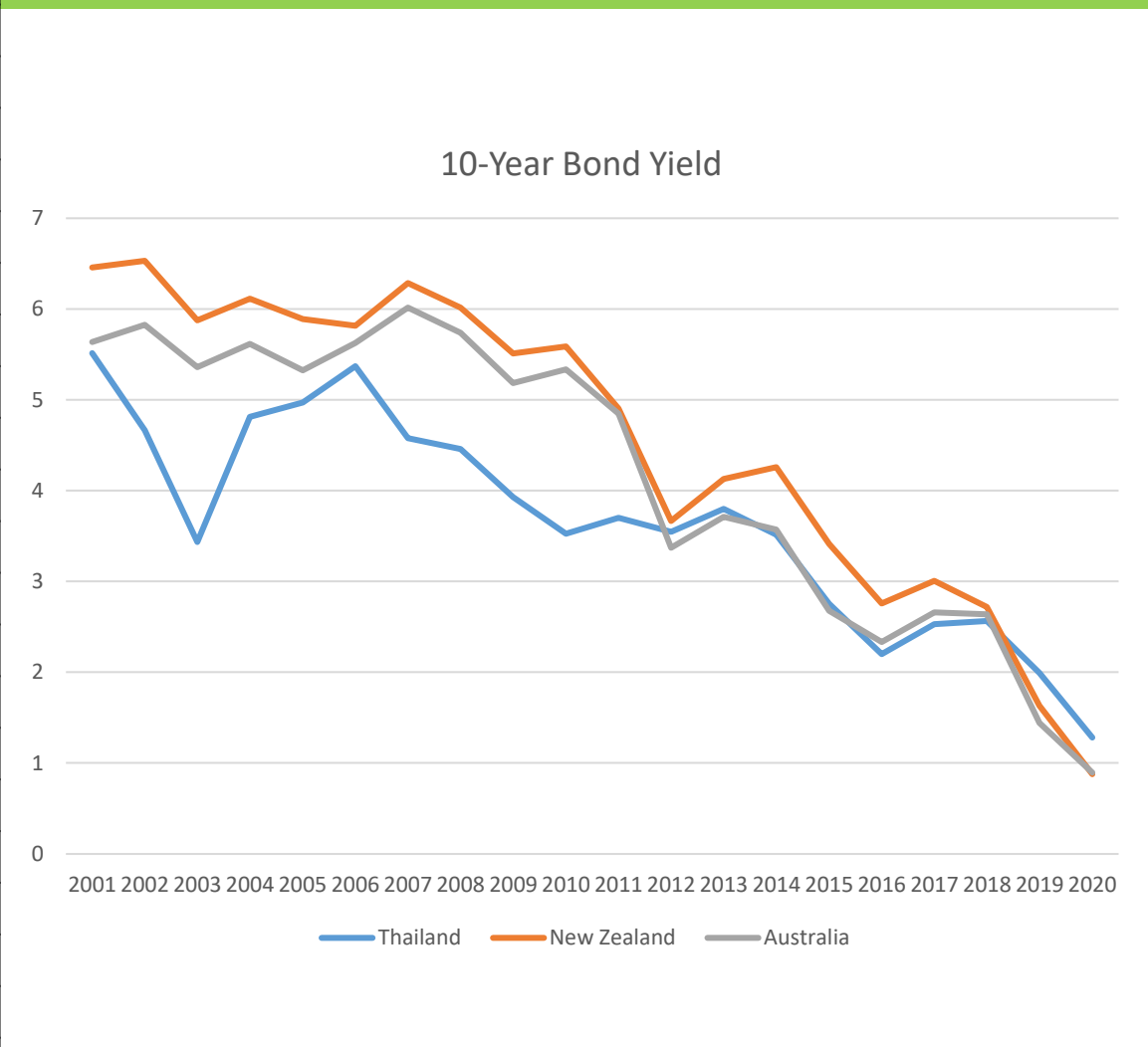
ร้อยละ 2 จากราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์



3. ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน: วิธีการ



10-Years Bond Yield			
ปี	ไทย	นิวซีแลนด์	ออสเตรเลีย
2001	5.513	6.457	5.638
2002	4.666	6.531	5.825
2003	3.435	5.876	5.361
2004	4.814	6.113	5.617
2005	4.969	5.889	5.326
2006	5.372	5.817	5.626
2007	4.577	6.286	6.017
2008	4.459	6.017	5.738
2009	3.929	5.512	5.186
2010	3.527	5.588	5.337
2011	3.7	4.904	4.846
2012	3.548	3.667	3.371
2013	3.798	4.128	3.713
2014	3.514	4.257	3.57
2015	2.753	3.414	2.676
2016	2.198	2.758	2.333
2017	2.53	3.005	2.658
2018	2.564	2.72	2.638
2019	1.993	1.631	1.443
2020	1.282	0.876	0.893
ค่าเฉลี่ย 20 ปี	3.657	4.572	4.191
ค่าเฉลี่ย 10 ปี	2.788	3.136	2.814



ระหว่างปี 2001 - 2020
ระหว่างปี 2011 - 2020



3. ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน: การคำนวณ

$$\text{ต้นทุนการถือครองที่ดิน} = \text{อัตราค่าธรรมเนียม} \times \text{ราคาประเมินทรัพย์สิน (กรมธนารักษ์)}$$
$$2 \% \quad \times \quad (\text{ราคาที่ดิน} + (\text{ราคาสิ่งปลูกสร้าง} - \text{ค่าเสื่อมราคา}))$$

การคำนวณต้นทุนการถือครองทรัพย์สินจะแบ่งออกเป็น 2 ระยะ คือ

ระยะแรก คำนวณต้นทุนในการถือครองที่ดินเฉพาะส่วนของที่ดินเพียงอย่างเดียว

ระยะที่สอง เมื่อฐานข้อมูลสิ่งปลูกสร้างครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว จัดเก็บต้นทุนการถือครองทั้งในส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง* เพื่อการใช้ทรัพย์สินได้มีประสิทธิภาพสูงสุด

*ฐานข้อมูลสิ่งปลูกสร้างยังขาดรายละเอียด เช่น ปีที่ปลูกสร้าง พื้นที่อาคาร มูลค่าของอาคาร ค่าเสื่อมราคา





3. ต้นทุนการถือครองที่ดิน: การคำนวณ



ส่วนราชการ	ราคาประเมินที่ดิน (ข)	ต้นทุนถือครองที่ดิน Capital Charge (ค) = (ข) × 2%
1. ส่วนราชการ ก	10,000,000	200,000
2. ส่วนราชการ ข	30,000,000	600,000
3. ส่วนราชการ ค	2,000,000	40,000
4. ส่วนราชการ ง	8,000,000	160,000
5. ส่วนราชการ จ	12,000,000	240,000
6. ส่วนราชการ ฉ	1,000,000	20,000
7. ส่วนราชการ ช	1,400,000	28,000
รวม	64,400,000	1,288,000

