

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๑๐๐๕/ค ๒๕๕๘



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รพ. ก ๓๑๔๕ กษร
พ.ศ. ๒๕๕๘ ๑๘ ๔๕

กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง มาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. การเปรียบเทียบสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
๓. ความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์
๔. ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
๕. ร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร
(ฉบับที่ ...) พ.ศ. พร้อมบันทึกหลักการและเหตุผล บันทึกวิเคราะห์สรุป และสรุปคำเสนอ
ต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรี

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง มาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้
เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี
พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอ
คณะรัฐมนตรี ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารกระทรวงการคลังได้
เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑
ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ในอดีตประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายทรัสต์ ทำให้การระดมทุนเพื่อลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ถูกจำกัดอยู่ในกรอบของการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง ๑) เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุน
ทั่วไป และในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจปี ๒๕๔๐ ได้มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบ
สถาบันการเงิน (กอง ๒) กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง ๓) และกองทุนรวม

/อสังหาริมทรัพย์ ...

ให้ยกเลิกชั้นความลับนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

ส.น. ๒๕๕๘

~~ลับ~~
-๒-

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (กอง ๔) เพื่อช่วยเหลือฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการแก้ไขปัญหาระบบสถาบันการเงินโดยการระดมทุนจากนักลงทุนสถาบัน และได้มีการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ให้แก่กอง ๑ - ๔ และลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่กอง ๑ กอง ๒ และ กอง ๔ เพื่อสนับสนุนการช่วยเหลือดังกล่าวด้วย โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

๑.๒ ปัจจุบันพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ มีผลบังคับใช้แล้ว จึงสามารถจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) โดยเป็นเครื่องมือในการระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรูปแบบการลงทุนที่สอดคล้องกับแนวทางสากล นอกจากนี้ ควรส่งเสริมให้มีการลงทุนในกองทรัสต์ แทน กอง ๑ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ที่ไม่อนุญาตให้มีการจัดตั้งกอง ๑ ขึ้นใหม่อีก รวมทั้งห้ามการเพิ่มทุน และการกู้ยืมเพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายหลังวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๖ เป็นต้นมา นอกจากนี้ ก.ล.ต. ยังได้ออกประกาศกำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกอง ๑ ให้เป็นกองทรัสต์แล้วอีกด้วย

๑.๓ อย่างไรก็ตาม การแปลงสภาพจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์มีภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการเปลี่ยนตัวทรัสต์ ซึ่งเป็นสาเหตุให้ภาคเอกชนไม่สนใจที่จะแปลงสภาพจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์เท่าที่ควร

ทั้งนี้ รายละเอียดความแตกต่างระหว่างกอง ๑ และกองทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ ภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการแปลงสภาพจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการเปลี่ยนตัวทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔

๑.๔ เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๗ สศค. ได้ประชุมหารือร่วมกับ ก.ล.ต. ตลท. กรมที่ดิน และกรมสรรพากร เพื่อพิจารณามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ประชุมมีมติเห็นชอบ ดังนี้

๑.๔.๑ การกำหนดสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกอง ๑ ไปยังกองทรัสต์ โดยสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ เพื่อเป็นการส่งเสริมให้กอง ๑ แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์เป็นเครื่องมือในการระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับรูปแบบสากล มีหลักเกณฑ์การบริหารจัดการการลงทุนที่มีความยืดหยุ่นมากกว่ากอง ๑ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนและพัฒนาอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย นอกจากนี้ ยังเป็นการอุดหนุนโหวในการวางแผนภาษี และขจัดความเหลื่อมล้ำทางภาษีและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

๑.๔.๒ การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นการถาวร เนื่องจากเป็นเพียงการเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยการโอนทรัพย์สินจากทรัสต์รายเดิมไปยังทรัสต์รายใหม่ และไม่ได้ทำให้ผู้รับผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่โอนเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งยังคงเป็นผู้ถือใบทรัสต์รายเดิม จึงไม่ควรมีการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกระตึบนโยบาย อีกทั้งยังต้องมีการตราเป็นพระราชกฤษฎีกา และการออกกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี

/๓, สำระสำคัญ ...

~~ลับ~~

๓. สารสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นควรกำหนดมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียม เพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

๓.๑ ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อส่งเสริม การแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

๓.๑.๑ สิทธิประโยชน์ทางภาษี

(๑) ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(๒) ยกเว้นภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นใบทรัสต์ ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๓.๑.๒ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด

(๑) ลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จาก ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือ ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์

(๒) ลดหย่อนค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ จาก ร้อยละ ๑ ของราคา ที่จำนองหรือบุริมสิทธิ ทั้งนี้ ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เหลือ ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาจำนองหรือบุริมสิทธิ แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไปยังกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(๓) ลดหย่อนค่าจดทะเบียนการเช่า จาก ร้อยละ ๑ ของเงินค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน เหลือ ร้อยละ ๐.๐๑ ของค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิการเช่าจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเป็นมาตรการชั่วคราว โดยสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ เพื่อเป็นการส่งเสริมให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แปลงสภาพเป็น กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๓.๒ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นการถาวร ดังนี้

๓.๒.๑ ลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จาก ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือ ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์จากทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่

๓.๒.๒ ลดหย่อนค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ จาก ร้อยละ ๑ ของราคา ที่จำนองหรือบุริมสิทธิ ทั้งนี้ ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เหลือ ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาจำนองหรือบุริมสิทธิ แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิจากทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่

ลับ
-๕-

๓.๒.๓ ลดหย่อนค่าจดทะเบียนการเข้า จาก ร้อยละ ๑ ของเงินค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน เหลือ ร้อยละ ๐.๐๑ ของค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิจากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่

๔. ผลกระทบ

๔.๑ การแปลงสภาพจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์เป็นเพียงการเปลี่ยนรูปแบบทางกฎหมายของเครื่องมือในการระดมทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยไม่ได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจใดๆ และการลงทุนในรูปแบบกองทรัสต์จะช่วยลดความบิดเบือนการใช้ช่องทางในการได้รับสิทธิประโยชน์เกินสมควรระหว่างการลงทุนโดยตรงในอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนผ่านกอง ๑

๔.๒ หากมีการใช้กองทรัสต์เป็นเครื่องมือในการระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้วจะทำให้ภาครัฐมีรายได้ภาษีและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพิ่มขึ้นจำนวนหนึ่ง

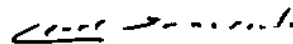
๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

๕.๑ ให้ความเห็นชอบร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ .. (พ.ศ.) เพื่อยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์ และยกเว้นภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกอง ๑ สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกอง ๑ ไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อ ๓.๑.๑ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

๕.๒ มอบหมายให้กรมที่ดินดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์ตามข้อ ๓.๑.๒ โดยให้สิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ และลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์ตามข้อ ๓.๒ เป็นการถาวร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายภาษี

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๑๓

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

E-mail : ka.pongsakorn@gmail.com

ลับ