



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th
โทร : 0-2695-9999
แฟกซ์ : 0-2695-9660

ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อ ทราบ
หากไม่มีข้อทักท้วงให้ถือเป็นเรื่องที่ ครม
เห็นชอบ/อนุมัติ)

10 มิถุนายน 2559

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ศ20458
รับที่ : ๘9254/59 กนร
วันที่ : 13 มิ.ย. 59 เวลา : 13:26

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ที่ กสค.จก. 10 11 /2559 เรื่อง แจ้งความเห็นต่อร่างกฎกระทรวงตามมาตราภาษี
และค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือ ที่ นร 0503/ว(ล) 19676 ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2559 แจ้งว่ากระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างกฎกระทรวงตามมาตราภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) รวม 4 ฉบับ ต่อสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อเสนอต่อคณะรัฐมนตรี จึงขอให้สำนักงานเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีภายในวันที่ 13 มิถุนายน 2559 ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานพิจารณาแล้วขอเรียนว่า ร่างกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นไปตามที่สำนักงานได้หารือกับกรมที่ดินในเรื่องการกำหนดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด และค่าจดทะเบียนจำนอง บุริมสิทธิ หรือเช่า สำหรับธุรกรรมเพื่อดำเนินการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT และกรณี REIT เปลี่ยนตัวทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่แล้ว

นอกจากนี้ สำนักงานมีข้อสังเกตว่า มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2558 อนุมัติมาตราภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่าน REIT โดยให้สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 นั้น น่าจะมีปัญหาในทางปฏิบัติที่ภาคเอกชนไม่สามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT ได้ทัน เนื่องจากการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT มีขั้นตอนที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อแปลงสภาพเป็น REIT และการขออนุญาตออกเสนอขาย REIT ต่อสำนักงาน ซึ่งจากการหารือกับภาคเอกชนพบว่า ต้องใช้เวลาโดยประมาณ 7 เดือน หลังจากนั้นภาคเอกชนจะต้องดำเนินการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปยัง REIT ที่จัดตั้งใหม่ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาอีกพอสมควร โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีทรัพย์สินหลายชิ้น เช่น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ในคลังสินค้าซึ่งมีอาคารจำนวนมากที่ต้องไปจดทะเบียน โอนกับกรมที่ดิน ซึ่งอาจทำให้การโอนทรัพย์สินไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เหลืออยู่ ประกอบกับมีภาคเอกชนได้เข้าหารือสำนักงานเพื่อเตรียมการเรื่องการแปลงสภาพ ดังนั้น หากมีการขยายเวลาสิ้นสุดการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 599) พ.ศ. 2559 รวมทั้งขยายเวลาสิ้นสุดการให้สิทธิประโยชน์ในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไปเป็น REIT ตามร่างกฎกระทรวงทั้ง 4 ฉบับข้างต้นที่กระทรวงมหาดไทยเสนอครั้งนี้ โดยให้สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามที่กระทรวงการคลังเคยเสนอต่อคณะรัฐมนตรีจะทำให้การแปลงสภาพสามารถดำเนินการได้ภายใต้กรอบระยะเวลาที่เหมาะสม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

โทรศัพท์ 0-2695-9621

โทรสาร 0-2695-9820