

ด่วนที่สุด
ที่ กค ๑๐๐๗/๑๕๕๑๙



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส22159
รับที่ : ล3147/59
วันที่ : 16 พ.ย. 59 เวลา : 8:50

กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอย้ายระยะเวลามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้นำเสนอคณะรัฐมนตรี
๒. ร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.
๓. บันทึกหลักการและเหตุผล พร้อมร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไป
เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ตรวจพิจารณาแล้ว
๔. บันทึกหลักการและเหตุผล พร้อมร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ
อาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้ว

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง ขอย้ายระยะเวลามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียม
เพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) มาเพื่อ
คณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอ
เรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๔) และ (๕) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์)
กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว ดังมี
รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)
ได้มีหนังสือถึงกระทรวงการคลังเพื่อขอให้พิจารณาขยายระยะเวลามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์ฯ ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙
ออกไปอีก ๑ ปี จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ โดยสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เหตุผลว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์ฯ จะต้องใช้เวลาดำเนินการศึกษาและเตรียมการประมาณ ๖ - ๘ เดือน ในขณะที่
ที่มาตรการในส่วนการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย ขณะนี้ยังไม่มีผลบังคับใช้และ
เหลือระยะเวลาดำเนินการอีกเพียง ๒ เดือนที่มาตรการการยกเว้นภาษีและลดหย่อนค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะ
สิ้นสุดลงในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ ดังนั้น สำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นว่าหากได้เริ่มดำเนินการแปลงสภาพ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว แต่ยังไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ทันภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙

“ให้ยกเลิกชั้นความลับหลังจากที่คณะรัฐมนตรีมีมติ”

/อาจทำให้ ...

สมคิด

อาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายละลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายจากค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นที่เกิดจากการแปลงสภาพ ในขณะที่เดียวกันหากต้องยกเลิกการแปลงสภาพภายหลังเนื่องจากไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ทันในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุนและความเชื่อมั่นของผู้ลงทุนได้ จึงเสนอให้กระทรวงการคลังพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีก ๑ ปี จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐

๑.๒ มติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๑.๒.๑ เมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ คณะรัฐมนตรีมีมติให้ความเห็นชอบมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์ฯ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ดังนี้

(๑) เห็นชอบในหลักการและร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ...) พ.ศ. เพื่อยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับมูลค่าของฐานภาษีรายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอน หรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ฯ และยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นใบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ การยกเว้นภาษีและอากรแสตมป์ดังกล่าวให้มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙

(๒) เห็นชอบและมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์ฯ เป็นกรณีพิเศษลงเหลือร้อยละ ๐.๐๑ แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยมาตรการดังกล่าวให้มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ และลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดสำหรับการเปลี่ยนตัวทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่ลงเหลือร้อยละ ๐.๐๑ แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท เป็นมาตรการถาวร

๑.๒.๒ การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามข้อ (๑) ข้างต้น ได้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ และจะสิ้นสุดลงในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๙๙) พ.ศ. ๒๕๕๙

๑.๒.๓ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๙ คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติหลักการร่างกฎกระทรวงเพื่อกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด (ร่างกฎกระทรวงฯ) จำนวน ๔ ฉบับ ตามข้อ (๒) ข้างต้น ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ ทั้งนี้ ร่างกฎกระทรวงฯ ทั้ง ๔ ฉบับ ดังกล่าว ขณะนี้ได้ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว แต่ยังไม่มีการบังคับใช้

๑.๓ การดำเนินการ

กระทรวงการคลังโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้พิจารณาและได้ดำเนินการจัดประชุมหารือร่วมกับผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมสรรพากร กรมที่ดิน และสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๙ เพื่อร่วมพิจารณาเรื่อง การขยายระยะเวลามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์ฯ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. เสนอ โดยผลการประชุม ที่ประชุมเห็นว่า เนื่องจากการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยจำนวน ๔ ฉบับ ขณะนี้ยังไม่มีการบังคับใช้ทางกฎหมาย ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการมาตรการดังกล่าวบรรลุวัตถุประสงค์ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ ที่ประชุมจึงมีมติเห็นควรให้กระทรวงการคลังนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ

การขยายระยะเวลามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์ฯ จากปัจจุบันที่กำหนดให้สิ้นสุดในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ ออกไปอีกเป็นเวลา ๑ ปี จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

การเสนอขอขยายระยะเวลามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์ฯ และการนำเสนอร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นเรื่องระดับนโยบาย ซึ่งต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เนื่องจากมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์ฯ ตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ จะสิ้นสุดลงในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ ดังนั้น เพื่อให้การขยายระยะเวลามาตรการดังกล่าวเกิดความต่อเนื่องและกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ต่อเนื่องได้ทันในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๐ กระทรวงการคลังเห็นควรให้นำเรื่องนี้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบภายในเดือนพฤศจิกายน ๒๕๖๐

๔. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย

กระทรวงการคลังพิจารณาเห็นว่า มาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์ฯ ที่ดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ ยังไม่บรรลุตามวัตถุประสงค์เนื่องจากกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมของกระทรวงมหาดไทยปัจจุบันยังไม่มีผลบังคับใช้ จึงพิจารณาเห็นควรขยายระยะเวลามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์ฯ ซึ่งสิ้นสุดในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ ออกไปอีก ๑ ปี จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

๔.๑ ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ฯ

๔.๒ ยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นใบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ฯ

๔.๓ การยกเว้นภาษีตามข้อ ๔.๑ และข้อ ๔.๒ ข้างต้น ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๐ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐

๔.๔ สำหรับในส่วนของการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์ฯ เพื่อให้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ เช่นเดียวกัน โดยกระทรวงมหาดไทยต้องไปดำเนินการนำร่างกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบอีกครั้งหลังจากที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้ขยายระยะเวลาออกไปอีก ๑ ปี จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ ตามข้อเสนอของกระทรวงการคลังข้างต้น ซึ่งในประเด็นนี้กระทรวงการคลังมีความเห็น ดังนี้

๔.๔.๑ เนื่องจากปัจจุบันร่างกฎกระทรวงภายใต้มาตรการดังกล่าวที่กระทรวงมหาดไทยได้ดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ ยังไม่มีผลบังคับใช้ทางกฎหมายแต่ร่างกฎหมายได้ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว

๔.๔.๒ ดังนั้น เพื่อให้การขยายระยะเวลาก่อเกิดความต่อเนื่องและลดระยะเวลาดำเนินการของกระทรวงมหาดไทยที่ต้องนำเสนอร่างกฎกระทรวงให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นอีกครั้ง

~~ฉบับ~~
~~แก้ไข~~

ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาและอาจจะไม่ทันกับการบังคับใช้ในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๐ กระทรวงการคลังจึงเห็นควรนำเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาดำเนินการแก้ไขระยะเวลาการบังคับใช้ของร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยที่ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว แต่ยังมีได้มีผลบังคับใช้ จำนวน ๒ ฉบับ คือ (๑) ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. และ (๒) ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. เพื่อขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์ฯ ลงเหลือร้อยละ ๐.๐๑ แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท จากที่กำหนดให้ดำเนินการภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้แก้ไขเป็นให้ดำเนินการภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ ทั้งนี้ กระทรวงการคลังได้ประสานในเบื้องต้นกับสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อแจ้งให้ทราบแนวทางการดำเนินการดังกล่าวแล้ว

๕. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังขอเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ ดังนี้

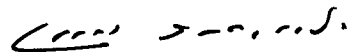
๕.๑ ให้ความเห็นชอบการขยายระยะเวลามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์ฯ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ และจะสิ้นสุดในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ ออกไปอีก ๑ ปี จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐

๕.๒ ให้ความเห็นชอบร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

๕.๓ ให้ความเห็นชอบให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาดำเนินการแก้ไขระยะเวลาการบังคับใช้ของร่างกฎกระทรวง จำนวน ๒ ฉบับ ที่ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว แต่ยังไม่ให้มีผลบังคับใช้ จากที่กำหนดให้ดำเนินการภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้แก้ไขเป็นให้ดำเนินการภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ และ ๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายการออมและการลงทุน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๖๔๘

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๙๘๗

~~ฉบับ~~
~~แก้ไข~~