



สลก.
ส่ง : กนธ. ✓ ๙๒๓
รับที่ : ล670/65
27 เม.ย. 2565 เวลา 13.30 น



ที่ กค ๑๐๐๕/ค ๙๗/๙

กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ เมษายน ๒๕๖๕

เรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนด
ในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการฯ REIT buy-back)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
 ๒. ภาพถ่ายร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้น
รัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. จำนวน ๑ ฉบับ
 ๓. ภาพถ่ายร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียม
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี
กำหนด จำนวน ๑ ฉบับ
 ๔. ภาพถ่ายร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียม
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณี
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามหลักเกณฑ์
ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จำนวน ๑ ฉบับ
 ๕. รายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี
ตามมาตรา ๒๗ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑

ด้วยสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (COVID-๑๙) ส่งผลให้
ผู้ประกอบการจำนวนมากได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ และการระดมทุนเพื่อเสริม
สภาพคล่องยังมีข้อจำกัด ทำให้ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน อันเป็นเหตุให้เกิดการขาดสภาพคล่อง
ในการประกอบธุรกิจเป็นการชั่วคราว กระทรวงการคลังจึงขอเสนอเรื่อง มาตรการทางด้านภาษี
และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate
Investment Trust: REIT) ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน)
(มาตรการฯ REIT buy-back) เพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา ซึ่งเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่ต้องนำเสนอ
คณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘
มาตรา ๔ (๔) ร่างพระราชกฤษฎีกา รวมทั้งสอดคล้องตามยุทธศาสตร์ชาติในด้านการสร้างรายได้
และการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม
ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสุพัฒนพงษ์ พันธ์มีเชาว์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลัง ได้เห็นชอบ
ให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

/ ทั้งนี้ ...

สลก.

~~ลับ~~
32

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ได้มีหนังสือถึงกระทรวงการคลัง ขอความอนุเคราะห์การสนับสนุนมาตรการฯ REIT buy-back และมีหนังสือชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาการสนับสนุนมาตรการฯ REIT buy-back โดยกระทรวงการคลัง ได้จัดประชุมหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงาน ก.ล.ต. และกรมที่ดิน โดยได้ข้อสรุปในหลักการของมาตรการดังกล่าวแล้ว

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากสถานการณ์เศรษฐกิจไทยในระยะต่อไป ยังคงมีความอ่อนไหวต่อปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ เช่น สถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (COVID-๑๙) ทั้งสายพันธุ์ที่ระบาดในปัจจุบัน และที่อาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต ปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานการผลิตและการขนส่งระหว่างประเทศ รวมถึงสถานะที่ไม่แน่นอนของเศรษฐกิจและการเงินโลก เป็นต้น ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการจำนวนมากยังคงได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ และการระดมทุนเพื่อเสริมสภาพคล่องมีข้อจำกัด ทำให้ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน อันเป็นเหตุให้เกิดการขาดสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจเป็นการชั่วคราว ดังนั้น บทบาทการดำเนินนโยบายของภาครัฐจึงมีความจำเป็นอย่างมากต่อการเสริมสภาพคล่องของภาคธุรกิจที่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้

กระทรวงการคลังจึงขอเสนอ เรื่อง มาตรการฯ REIT buy-back เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการและลดภาระให้แก่ภาคธุรกิจ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๔) ร่างพระราชกฤษฎีกา

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

ด้วยสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ในปี ๒๕๖๕ และในอนาคตอันใกล้จะยังคงเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-๑๙ และปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ ที่จะส่งผลให้การขาดสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจเป็นการชั่วคราว ดังนั้น เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการและลดภาระให้แก่ภาคธุรกิจและสนับสนุนให้เกิดการลงทุนเพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจไทยได้อย่างต่อเนื่อง กระทรวงการคลังจึงเห็นสมควรเสนอมาตรการฯ REIT buy-back

๔.สาระสำคัญของมาตรการฯ REIT buy-back

๔.๑ วัตถุประสงค์ เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID - ๑๙ หรือได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ในการเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการและลดภาระให้แก่ภาคธุรกิจในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

/ ๔.๒ กลุ่มเป้าหมาย ...

~~ลับ~~

๔.๒ กลุ่มเป้าหมาย

๑) กองทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดขายคืนที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

๒) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของและเป็นผู้ขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดขายคืนที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

๔.๓ ระยะเวลาดำเนินงาน

๑) มาตรการด้านภาษี

เจ้าของเดิมต้องขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนภายใน ๒ ปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับและเจ้าของเดิมต้องซื้อทรัพย์สินคืนจากทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน และทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนโอนให้แก่เจ้าของเดิมภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่เจ้าของเดิมได้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

๒) มาตรการด้านค่าธรรมเนียม

เจ้าของเดิมต้องโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนภายใน ๒ ปี นับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (ประกาศกระทรวงมหาดไทยตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ) และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (ประกาศกระทรวงมหาดไทยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดฯ) ใช้บังคับ และทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่รับโอนมาให้แก่เจ้าของเดิม ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่เจ้าของเดิมโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

๔.๔ วิธีดำเนินงาน

๑) มาตรการด้านภาษี

๑.๑) ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลสำหรับการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขายทรัพย์สินมีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวคืน ทั้งนี้ เฉพาะการขายทรัพย์สินที่เป็นไปตามคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ซึ่งได้กระทำภายใน ๒ ปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกามีผลใช้บังคับ

/ ๑.๒) ยกเว้นภาษี ...

~~ลับ~~
32

๑.๒) ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขายทรัพย์สินมีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวคืนสำหรับการขายทรัพย์สินที่ได้ซื้อตามข้อ ๔.๔ ๑) ๑.๑) คืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ขายทรัพย์สินให้ตามข้อ ๔.๔ ๑) ๑.๑) ทั้งนี้ เฉพาะการขายทรัพย์สินคืนที่เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ซึ่งได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ซื้อทรัพย์สินจากเจ้าของเดิม

ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากร ประกาศกำหนด โดยในกรณีที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ให้สิทธิที่ได้รับยกเว้นภาษีสิ้นสุดลง และต้องเสียภาษีอากรย้อนหลัง พร้อมเงินเพิ่มและเบี้ยปรับ (ถ้ามี)

๒) มาตรการด้านค่าธรรมเนียม

ลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ ๒ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับกรณีดังต่อไปนี้

๒.๑) เจ้าของเดิมโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนภายใน ๒ ปี นับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ และประกาศกระทรวงมหาดไทยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดฯ ใช้บังคับ

๒.๒) ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาตาม ๔.๔ ๒) ๒.๑) ให้แก่เจ้าของเดิมภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่เจ้าของเดิมโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

อนึ่ง การดำเนินการตามมาตรการฯ REIT buy-back ข้างต้นจะต้องดำเนินการดังนี้
(๑) ตราพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. จำนวน ๑ ฉบับ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) (๒) ออกประกาศกระทรวงมหาดไทยตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ จำนวน ๑ ฉบับ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) และ (๓) ออกประกาศกระทรวงมหาดไทยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดฯ จำนวน ๑ ฉบับ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔)

๔.๕ สูญเสียรายได้

๑) มาตรการด้านภาษี คาดการณ์ว่าจะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนจำนวน ๘ กอง โดยมีธุรกรรมการลงทุนของทุกกองรวมกันประมาณ ๓๐,๐๐๐ ล้านบาท เป็นระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน ๗ ปี (ตั้งแต่ปี ๒๕๖๕ - ปี ๒๕๗๒) จึงคาดว่าจะสูญเสียรายได้ภาษีอากรจากธุรกรรมการลงทุนดังกล่าวจำนวนประมาณ ๙,๒๔๐ ล้านบาท ตลอดระยะเวลาดำเนินมาตรการ

๒) มาตรการด้านค่าธรรมเนียม คาดการณ์ว่าการลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) สูญเสียรายได้จำนวนประมาณ ๑๗๐.๕๗ ล้านบาทต่อปี เป็นระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน ๗ ปี (ตั้งแต่ปี ๒๕๖๕ - ปี ๒๕๗๒) หรือจำนวนประมาณ ๑,๑๙๔ ล้านบาท ตลอดระยะเวลาดำเนินมาตรการ

/ ๔.๖ ประโยชน์ ...

~~ลับ~~

~~ลับ~~

๔.๖ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ช่วยสนับสนุนให้ผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-1๙ หรือได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อันเป็นเหตุให้เกิดการขาดสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจ สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อนำไปเสริมสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจ โดยใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่เป็นเครื่องมือในการระดมทุนผ่านการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน และยังรักษาความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินดังกล่าวไว้ได้ ทั้งนี้ คาดการณ์ว่ากองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนจะมีการลงทุนในทรัพย์สินประมาณ ๓๐,๐๐๐ ล้านบาท

ทั้งนี้ การดำเนินมาตรการ REIT buy-back เข้าข่ายลักษณะของกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๗ และการเสนอยกเว้นหรือลดภาษีอากรตามบทบัญญัติในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ (พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ) และประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินการคลังของรัฐ เรื่อง การดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต่องบประมาณหรือภาระทางการคลังในอนาคต พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยกระทรวงการคลังได้จัดทำรายละเอียดข้อมูลที่ต้องนำเสนอตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๗ และ ๓๒ แห่ง พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ เรียบร้อยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

๔.๗ การบรรเทาผลกระทบให้แก่ อปท. การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ส่งผลให้ อปท. สูญเสียรายได้ จึงเห็นควรมอบหมายให้สำนักงานงบประมาณและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดสรรงบประมาณเพื่อชดเชยรายได้ให้แก่ อปท. ตามความเหมาะสมด้วย

๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา ดังนี้

๕.๑ ให้ความเห็นชอบมาตรการ REIT buy-back ตามข้อ ๔

๕.๒ ให้ความเห็นชอบร่างกฎหมายจำนวน ๓ ฉบับ ได้แก่

๑) ร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. จำนวน ๑ ฉบับ

๒) ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ จำนวน ๑ ฉบับ

๓) ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดฯ จำนวน ๑ ฉบับ

๕.๓ มอบหมายให้สำนักงานงบประมาณและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดสรรงบประมาณเพื่อชดเชยรายได้ให้แก่ อปท. ตามความเหมาะสมต่อไป

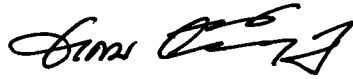
/ ทั้งนี้ ...

~~ลับ~~

~~ลับ~~

ทั้งนี้ เห็นควรให้ยกเลิกชั้นความลับเมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในเรื่องดังกล่าวแล้ว
จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอานันท์ ปันยารชุน)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายภาษี

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๕

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ pinyapasornp@fpo.go.th

~~ลับ~~