

ด่วนที่สุด
ที่ กค ๑๐๐๖/ (ล) ๒๕๖๕



ส.ค. ๘- 11
ส่ง : กนธ.
รับที่ : ล2088/65
22 ธ.ค. 2565 เวลา 10.30 น.

กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการ

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. ภาพถ่ายร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้น
รัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. จำนวน ๑ ฉบับ
๓. รายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี
ตามมาตรา ๒๗ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (COVID-๑๙) ส่งผลต่อ
การดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) หรือกอง ๑ ภาคเอกชนจึงมีความประสงค์
จะรวมกอง ๑ หลายกองแล้วแปลงสภาพไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate
Investment Trust : REIT) หรือกองทรัสต์หรือแปลงสภาพไปรวมกับกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นแล้ว เพื่อให้เกิด
การประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงาน และลดความเสี่ยงจากการ
มีสภาพคล่องไม่เพียงพอด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจส่งผลให้ต้องหยุดการให้บริการ กระทรวงการคลัง
จึงขอเสนอเรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (มาตรการฯ) เพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา ซึ่งเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่ต้อง
นำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘
มาตรา ๔ (๔) ร่างพระราชกฤษฎีกา รวมทั้งสอดคล้องตามยุทธศาสตร์ชาติในด้านการสร้างรายได้และการเพิ่ม
ขีดความสามารถในการแข่งขันและด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี
(นายสุพัฒนพงษ์ พันธ์มีเชาว์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอ
คณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)
ได้มีหนังสือถึงกระทรวงการคลัง ขอให้พิจารณาการยกเว้นภาษีและการลดค่าธรรมเนียมสำหรับธุรกรรม
การแปลงสภาพกอง ๑ เป็นกองทรัสต์ และมีหนังสือชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาการสนับสนุน
มาตรการฯ โดยกระทรวงการคลังได้จัดประชุมหารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงาน ก.ล.ต. กรมที่ดิน
และกรมสรรพากร โดยได้ข้อสรุปในหลักการของมาตรการดังกล่าวแล้ว

ลับ

/๒. เหตุผล ...

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-๑๙ ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของกอง ๑ ภาคเอกชนจึงมีความประสงค์จะรวมกอง ๑ หลายกองแล้วแปลงสภาพไปเป็นกองทรัสต์หรือแปลงสภาพไปรวมกับกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นแล้ว เพื่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ช่วยลดต้นทุนในการดำเนินงาน และลดความเสี่ยงจากการมีสภาพคล่องไม่เพียงพอด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจส่งผลให้ต้องหยุดการให้บริการ

ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงขอเสนอ เรื่อง มาตรการฯ เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการและลดภาระให้แก่ภาคธุรกิจกอง ๑ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๔) ร่างพระราชบัญญัติ

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

ด้วยสถานการณ์เศรษฐกิจไทย ในปี ๒๕๖๕ และในอนาคตอันใกล้จะยังคงเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-๑๙ และปัจจัยเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจส่งผลให้มีการขาดสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจเป็นการชั่วคราว ดังนั้น เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการและลดภาระให้แก่ภาคธุรกิจและสนับสนุนให้เกิดการลงทุนเพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจไทยอย่างต่อเนื่อง กระทรวงการคลังจึงเห็นสมควรเสนอมาตรการฯ

๔. สารสำคัญของมาตรการฯ

๔.๑ วัตถุประสงค์ เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจกอง ๑ ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-๑๙ หรือได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งการแปลงสภาพกอง ๑ เป็นกองทรัสต์จะเป็นการเพิ่มสภาพคล่องแก่ผู้ประกอบการให้สามารถดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้ ซึ่งหากผู้ประกอบการไม่มีสภาพคล่องที่เพียงพออาจจะส่งผลให้ต้องหยุดการให้บริการโดยอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นนักลงทุนรายย่อยซึ่งเป็นประชาชนทั่วไป ซึ่งมาตรการฯ ดังกล่าวเคยดำเนินการมาแล้ว ในปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๐ ทั้งนี้ การดำเนินการในรูปแบบกองทรัสต์จะมีความเป็นสากลมากกว่ากอง ๑ เนื่องจากในต่างประเทศจะนิยมจัดตั้งในรูปแบบของกองทรัสต์

๔.๒ กลุ่มเป้าหมาย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) หรือกอง ๑

๔.๓ ระยะเวลาดำเนินงาน

ตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗ ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. จะต้องดำเนินการประชาสัมพันธ์เพื่อเร่งรัดให้ผู้สนใจแปลงสภาพจากกอง ๑ ไปเป็นกองทรัสต์ดำเนินการแปลงสภาพให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

๔.๔ วิธีดำเนินงาน

๑) มาตรการด้านภาษี

๑.๑) ยกเว้นภาษีเงินได้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นโบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นโบทรัสต์

/๑.๒) ยกเว้น ...

๑.๒) ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษีรายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือก่อทรัพย์สินสิทธิหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๒) มาตรการด้านค่าธรรมเนียม

กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด ประเภทมีทุนทรัพย์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน เหลือร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

อนึ่ง การดำเนินการมาตรการฯ ข้างต้นจะต้องดำเนินการ ดังนี้ (๑) ตราพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ...) พ.ศ. จำนวน ๑ ฉบับ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) (๒) ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. จำนวน ๑ ฉบับ และ (๓) ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. จำนวน ๑ ฉบับ ทั้งนี้ กระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดินจะต้องดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์ตาม (๒) และ (๓) ข้างต้น ซึ่งกระทรวงมหาดไทยจะดำเนินการเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป หลังจากคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการฯ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ

๔.๕ สูญเสียรายได้

๑) มาตรการด้านภาษี คาดการณ์ว่าการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ จำนวน ๒๓ กองทุน มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ ๙๗,๒๙๓ ล้านบาท เป็นระยะเวลา ๒ ปี (ตั้งแต่ปี ๒๕๖๖ - ปี ๒๕๖๗) จึงคาดว่าจะสูญเสียรายได้ภาษีอากรจากธุรกรรมการลงทุนดังกล่าวจำนวนประมาณ ๓,๕๐๐ ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการดำเนินมาตรการ

๒) มาตรการด้านค่าธรรมเนียม คาดการณ์ว่าการกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุด ประเภทมีทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท จะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) สูญเสียรายได้จำนวนประมาณ ๓,๐๙๒ ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการดำเนินมาตรการ

๔.๖ ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

๑) ช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจกอง ๑ ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-๑๙ หรือได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดยการเพิ่มสภาพคล่องให้ผู้ประกอบการและให้การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดำเนินต่อไปได้จากการแปลงสภาพกอง ๑ เป็นกองทรัสต์

๒) การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของกองทุนสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ โดยมีการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale)

/๓) ภาครัฐ ...

ลับ
๕-๓

๓) ภาครัฐจะสามารถจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ หลังจากการแปลงสภาพจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะมีธุรกรรมที่มีการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เช่น การโอนอสังหาริมทรัพย์ การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

๔) ภาครัฐมีกลไกช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-๑๙ ซึ่งครอบคลุมมากขึ้น

ทั้งนี้ การดำเนินมาตรการดังกล่าว 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 ๓)

๔.๗ การบรรเทาผลกระทบให้แก่ อปท. การดำเนินมาตรการฯ ดังกล่าวจะส่งผลให้ อปท. สูญเสียรายได้จากการลดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงเห็นควรมอบหมายให้สำนักงานประมาณและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดสรรงบประมาณเพื่อชดเชยรายได้ให้แก่ อปท. ตามความเหมาะสมด้วย

๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา ดังนี้

๕.๑ ให้ความเห็นชอบมาตรการฯ ตามข้อ ๔

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

๕.๓ มอบหมายให้กรมที่ดินดำเนินการเสนอร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. และร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.

ทั้งนี้ เห็นควรให้ยกเลิกชั้นความลับเมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในเรื่งดังกล่าวแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

กองนโยบายภาษี

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๓๖

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ aphirayap@fpo.go.th

ลับ
๕-๓