

ด่วนที่สุด

ลับ

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่..... ๕๖
รับที่(อีเมล).....
วัน 10 ม.ค. 2566 เวลา 8:35 น.

ที่ นร ๐๗๐๖/๓/๔๗

สำนักงบประมาณ

ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๙ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ลับ ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๓/๓๓๐๐๔ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีขอให้สำนักงบประมาณเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี กรณีกระทรวงการคลังเสนอเรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา ดังนี้

๑. ให้ความเห็นชอบมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๒. ให้ความเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

๓. มอบหมายให้กรมที่ดินดำเนินการเสนอร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. และร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.

รวมทั้งขอให้พิจารณาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงบประมาณพิจารณาแล้วขอเรียนว่า มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีสาระสำคัญ ดังนี้

/๑. ยกเว้น...

ลับ

๑. ยกเว้นภาษีเงินได้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นใบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นใบทรัสต์

๒. ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษีรายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๓. กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดประเภทมีทุนทรัพย์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน เหลือร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗ โดยกระทรวงการคลังคาดว่ามาตรการด้านภาษีดังกล่าวจะทำให้ภาครัฐสูญเสียรายได้ภาษีอากรจากธุรกรรมการลงทุน จำนวนประมาณ ๓,๕๐๐ ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการดำเนินมาตรการ และมาตรการด้านค่าธรรมเนียม คาดว่าจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสูญเสียรายได้ จำนวนประมาณ ๓,๐๙๒ ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการดำเนินมาตรการ แต่เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ ๑ ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (COVID - 19) หรือได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดยการเพิ่มสภาพคล่องให้ผู้ประกอบการ และให้การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดำเนินต่อไปได้จากการแปลงสภาพกอง ๑ เป็นกองทรัสต์ ดังนั้น หากกระทรวงการคลังได้พิจารณาการสูญเสียรายได้และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ตามนัยมาตรา ๒๗ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ แล้ว ก็เห็นสมควรที่คณะรัฐมนตรีจะพิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการมาตรการทางภาษี และค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ [ร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.] และมอบหมายให้กรมที่ดินดำเนินการเสนอร่างกฎกระทรวง จำนวน ๒ ฉบับดังกล่าว ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ

/อย่างไรก็ดี ...

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการภาษีดังกล่าวเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ เห็นสมควรที่กระทรวงการคลังและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะสร้างการรับรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการภาษีดังกล่าว รวมถึงสถานการณ์ ความจำเป็นและประโยชน์ที่จะได้รับ ให้กับทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องในโอกาสแรก รวมทั้งจัดทำประมาณการรายได้เพื่อกำหนดไว้ในแผนการคลังระยะปานกลางให้ถูกต้องครบถ้วน และใช้เป็นกรอบในการวางแผนการดำเนินการทางการเงินการคลังและงบประมาณของประเทศ ตลอดจนติดตามประเมินผลสัมฤทธิ์ และรายงานผลการดำเนินงานตามมาตรการภาษีดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาดำเนินการ ตามนัยแห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

เดวิด นว ญักสุท

(นายเฉลิมพล เพ็ญสูตร)

ผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ

กองจัดทำงบประมาณด้านเศรษฐกิจ ๑

โทร. ๐ ๒๒๖๕ ๑๓๓๒

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๔๕๐

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@bb.go.th