



ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๒๗๖



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ มกราคม ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. และร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. รวม ๒ ฉบับ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.
๒. ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.

ด้วยกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ขอเสนอเรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. และร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. รวม ๒ ฉบับ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีได้ตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔ (๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี และระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘

๒. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เนื่องจากการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสัง...

ในอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปเพื่อเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการและลดภาระให้แก่ภาครัฐกิจและสนับสนุนให้เกิดการลงทุนเพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจไทยได้อย่างต่อเนื่อง สมควรดำเนินการโดยเร่งด่วน จึงเห็นควรเสนอร่างกฎกระทรวงฯ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา

๓. สาระสำคัญและข้อเท็จจริง

๓.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๖๖ เห็นชอบมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และอนุมัติหลักการร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยให้กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ดำเนินการเสนอร่างกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. และร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. รวม ๒ ฉบับ ต่อคณะรัฐมนตรีต่อไป

๓.๒ กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้เสนอร่างกฎกระทรวงฯ เพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๖๖ อนุมัติหลักการร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. และร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. รวม ๒ ฉบับ ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา แล้วดำเนินการต่อไปได้ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาร่างกฎกระทรวงดังกล่าวเสร็จแล้ว โดยได้แก้ไขข้อร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. เป็น “ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.” เพื่อให้สอดคล้องกับเนื้อหาของร่างกฎกระทรวงดังกล่าว และแก้ไขร่างกฎกระทรวงทั้งสองฉบับให้ถูกต้องและเหมาะสมยิ่งขึ้น ทั้งนี้ เนื่องจากได้มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ แต่งตั้งคณะรัฐมนตรีและคณะรัฐมนตรีได้เข้าถวายสัตย์ปฏิญาณต่อพระมหากษัตริย์ก่อนเข้ารับหน้าที่ เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๖ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี จึงได้ส่งเรื่องดังกล่าวคืนกระทรวงมหาดไทย

๓.๓ ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) กำหนดคำนิยาม “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยตรงตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(๒) กำหนดอัตราการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ประเภทมีทุนทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(๓) กำหนดระยะเวลาเฉพาะการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

๓.๔ ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) กำหนดคำนิยาม “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรงตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(๒) กำหนดอัตราการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุด ประเภทมีทุนทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(๓) กำหนดระยะเวลาเฉพาะการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

๔. ประโยชน์และผลกระทบ

เป็นมาตรการเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ หรือได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์อันเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการนำทรัสต์มาเป็นเครื่องมือในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน

๕. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา หรือการสูญเสียรายได้

๕.๑ ร่างกฎกระทรวงฯ ตามข้อ ๓.๓ และข้อ ๓.๔ เป็นไปตามมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กระทรวงการคลังได้เสนอคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๕ ซึ่งกระทรวงการคลังเห็นว่า มาตรการด้านค่าธรรมเนียม คาดการณ์ว่าจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) สูญเสียรายได้ จำนวนประมาณ ๓,๐๙๒ ล้านบาท ตลอดระยะเวลาการดำเนินมาตรการ

๕.๒ ร่างกฎกระทรวงฯ ตามข้อ ๓.๓ และข้อ ๓.๔ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องจัดทำประมาณการการสูญเสียรายได้และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ ที่กำหนดให้การจัดเก็บรายได้แผ่นดินที่เป็นภาษีอากรจะกระทำได้อีกแต่โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ให้อำนาจจัดเก็บภาษีอากรนั้น ทั้งนี้ ให้พิจารณาถึงความเป็นธรรม ความเสมอภาคและ

การไม่เลือกปฏิบัติ รวมทั้งการพัฒนาและสนับสนุนเสถียรภาพและความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคมด้วย ซึ่งในการเสนอยกเว้นหรือลดภาษีอากรต่อผู้มีอำนาจอนุมัติ ให้หน่วยงานของรัฐผู้เสนอจัดทำประมาณการ การสูญเสียรายได้และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการยกเว้นหรือลดภาษีอากรด้วย แต่เนื่องจากการดำเนินการของกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เป็นมาตรการต่อเนื่องจากมาตรการที่กระทรวงการคลังเสนอ จึงอาศัยการประมาณการของกระทรวงการคลังตามข้อ ๕.๑ ในการเสนอเรื่องครั้งนี้

๖. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

๗. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๗.๑ พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

มาตรา ๑๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้มีอำนาจแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่กับออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และประมวลกฎหมายที่ดิน

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

๗.๒ ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

๗.๓ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๖๑ การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๗.๔ พระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑

มาตรา ๓๒ การจัดเก็บรายได้แผ่นดินที่เป็นภาษีอากรจะกระทำได้อีกแต่โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย และการยกเว้นหรือการลดภาษีอากรใด จะกระทำได้อีกแต่โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ให้อำนาจจัดเก็บภาษีอากรนั้น ทั้งนี้ ให้พิจารณาถึงความเป็นธรรม ความเสมอภาคและการไม่เลือกปฏิบัติ รวมทั้งการพัฒนาและสนับสนุนเสถียรภาพและความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคมด้วย

ในการเสนอยกเว้นหรือลดภาษีอากรตามวรรคหนึ่งต่อผู้มีอำนาจอนุมัติ ให้งาน
ของรัฐผู้เสนอจัดทำประมาณการการสูญเสียรายได้และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการยกเว้นหรือลดภาษี
อากรด้วย

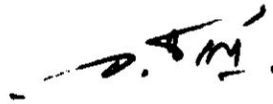
๗.๕ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๖๖ เรื่อง มาตรการทางภาษีและ
ค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๘. ข้อเสนอของกระทรวงมหาดไทย

กระทรวงมหาดไทยขอให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติหลักการร่างกฎกระทรวง
กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. และร่างกฎกระทรวงกำหนด
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. รวม ๒ ฉบับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุทิน ชาญวีรกูล)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗ (ขงาภรณ์)

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dol.go.th



สิ่งที่ส่งมาด้วย