



ฉบับที่ 15/2566

วันที่ 24 มกราคม 2566

มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นายพรชัย จีระเวช ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลัง เปิดเผยว่าเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นมาตรการในการช่วยเหลือผู้ประกอบธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) หรือกอง 1 ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ให้สามารถแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) หรือกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการและช่วยให้การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ มาตรการดังกล่าวจะเริ่มตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย 2 มาตรการ ดังนี้

1) มาตรการด้านภาษี

1.1) ยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นโบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1.2) ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับมูลค่าของฐานภาษีรายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2) มาตรการด้านค่าธรรมเนียม

กำหนดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และอาคารชุดประเภทมีทุนทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท ทั้งนี้ กระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดินจะดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอนเพื่อให้มีผลใช้บังคับต่อไป

นอกจากนี้ โฆษกกระทรวงการคลังได้กล่าวว่า มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีส่วนช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในตลาดทุนและภาคเศรษฐกิจจริง

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

โทร. 02 273 9020 ต่อ 3536

มาตรการด้านค่าธรรมเนียม

โทร. 02 273 9020 ต่อ 3521 3510

มาตรการด้านภาษี

กรมสรรพากร ศูนย์สารสนเทศสรรพากร (RD Intelligence Center) โทร. 1161

มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(Property Fund)
หรือกอง 1

โอนทรัพย์สินให้กองทรัสต์
(นับตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

กองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์
(Real Estate Investment
Trust : REIT) หรือกองทรัสต์

กรณีปกติ

ภาระภาษีของ
ผู้ถือหน่วยลงทุน

1 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้ถือหน่วยลงทุนของกอง 1 สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนในทรัสต์ (อัตราช่วง 0-35%)

ภาระภาษีของ
กองทุน

2 VAT* (อัตรา 7%) และ SBT** (อัตรา 3.3%) หรือ Stamp Duty*** (อัตรา 0.5%)

3 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น ค่าจดทะเบียนการโอนในอัตรา 2% ค่าจดทะเบียนการจำนองในอัตรา 1% แต่อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท ค่าจดทะเบียนการเช่าในอัตรา 1%

กรณีพิเศษตามมาตรการแปลงสภาพ**** (กอง 1 เป็นกองทรัสต์)

1 ยกเว้น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคล

2 ยกเว้น VAT SBT Stamp Duty

3 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 0.01% ไม่เกิน 100,000 บาท

หมายเหตุ:

*ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax: VAT)

**ภาษีธุรกิจเฉพาะ (Specific Business Tax: SBT)

***อากรแสตมป์ (Stamp Duty)

****ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559

เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- เป็นการเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้ช่วยเพิ่มสภาพคล่องของกอง 1 และผู้ถือหน่วยลงทุน
- ช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในตลาดทุนและภาคเศรษฐกิจจริง