

สำเนา

ที่ นร ๐๕๐๓/ ๒๒๔๒๕

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงตามมาตราการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวม ๔ ฉบับ

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๐๙๒๑๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บัญชีสำเนาหนังสือที่ส่งมาด้วย

๒. บัญชีรายชื่อผู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้แจ้งมติคณะรัฐมนตรีในเรื่องนี้

ตามที่ได้เสนอร่างกฎกระทรวงตามมาตราการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวม ๔ ฉบับ ดังนี้

๑. ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์)

๒. ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับการเปลี่ยนตัวทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่)

๓. ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด ฉบับที่ .. (พ.ศ.)
(กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์)

๔. ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด ฉบับที่ .. (พ.ศ.)
(กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด สำหรับการเปลี่ยนตัวทรัสต์รายเดิม
เป็นทรัสต์รายใหม่)

ไปเพื่อดำเนินการ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้เสนอความเห็นไปเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีด้วย
ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๙ อนุมัติหลักการร่างกฎกระทรวง
รวม ๔ ฉบับดังกล่าวตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา
แล้วดำเนินการต่อไปได้

จึงเรียนยืนยันมา ทั้งนี้ ได้ส่งร่างกฎกระทรวงทั้ง ๔ ฉบับในเรื่องนี้ไปเพื่อสำนักงานคณะกรรมการ
กฤษฎีกาตรวจพิจารณาตามมติคณะรัฐมนตรีต่อไปแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

สาวิตรี ชำนาญกิจ

(นางสาวสาวิตรี ชำนาญกิจ)

ผู้อำนวยการสำนักนิติธรรม ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สำนักนิติธรรม

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๐๒ (พงศเทพ)

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๕ (F17w)

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๐๖๒๑๖



ส.ส.น.ร.	
สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี	
รับที่	๘๖๙๘ ส.น.ร.
วันที่	31 พ.ค. 2559 16.00

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอักษณาค์ ทพ. ๑๐๒๐๐

๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง มาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓/๓๘๓๘๕ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี

๒. ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น
กองทรัสต์)

๓. ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเปลี่ยนตัวทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่)

๔. ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด ฉบับที่ ..
(พ.ศ.) (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด
สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์)

๕. ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด ฉบับที่ ..
(พ.ศ.) (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด
สำหรับการเปลี่ยนตัวทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่)

พร้อมบันทึกหลักการและเหตุผลและเอกสารประกอบ จำนวน ๑๒๐ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยขอเสนอร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความ
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ จำนวน ๒ ฉบับ ร่างกฎกระทรวงกำหนด
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่..) พ.ศ. จำนวน ๒ ฉบับ รวม ๔ ฉบับ มาเพื่อ
สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาโดยที่เรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอ
คณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘

มาตรา ๔...

มาตรา ๔ (๕) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประวิตร วงษ์สุวรรณ) กำกับการบริหารราชการ
กระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ ลงมติ ดังนี้

(๑) อนุมัติหลักการร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตามที่กระทรวงการคลังเสนอและให้ส่งสำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาโดยให้แก้ไขระยะเวลาสิ้นสุดการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการ
แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง ๑) ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยให้
สิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ แล้วดำเนินการต่อไปได้

(๒) มอบหมายให้กระทรวงมหาดไทยไปดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่
เกี่ยวข้องเพื่อลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด
อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง ๑) ไปเป็นกองทรัสต์ เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์โดยให้สิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ และลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นการถาวร

๑.๒ กระทรวงการคลังได้เสนอเรื่องมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อคณะรัฐมนตรี
พิจารณา โดยให้เหตุผลว่าเนื่องจากในอดีตประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายทรัสต์ทำให้การระดมทุน
เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถูกจำกัดอยู่ในกรอบของการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(กอง ๑) เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปและในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจปี ๒๕๔๐ ได้มีการจัดตั้งกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง ๒) กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบ
สถาบันการเงิน (กอง ๓) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (กอง ๔) เพื่อช่วยเหลือ
ฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินโดยการระดมทุนจากนักลงทุน
สถาบันและได้มีการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ให้แก่กอง ๑ - ๔ ปัจจุบัน
พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ มีผลบังคับใช้แล้วจึงสามารถตั้งกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) โดยเป็นเครื่องมือในการระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งมีรูปแบบการลงทุนที่สอดคล้องกับแนวทางสากล นอกจากนี้การส่งเสริมให้มีการลงทุนในกองทรัสต์
แทนกอง ๑ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
(ก.ล.ต.) ที่ไม่อนุญาตให้มีการจัดตั้งกอง ๑ ขึ้นใหม่อีก รวมทั้งห้ามการเพิ่มทุนและการกู้ยืมเพื่อไปลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์...

ในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายหลัง วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๖ เป็นต้นมา นอกจากนี้ ก.ล.ต. ยังได้ออกประกาศกำหนดวิธีการและหลักเกณฑ์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกอง ๑ ให้เป็นกองทรัสต์แล้ว อย่างไรก็ตามการแปลงสภาพจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์มีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการเปลี่ยนตัวทรัสต์ ซึ่งเป็นสาเหตุให้ภาคเอกชนไม่สนใจที่จะแปลงสภาพจากกอง ๑ เป็นกองทรัสต์เท่าที่ควร ดังนั้น เพื่อให้การนำหลักการของทรัสต์มาใช้ในการทำธุรกรรมในตลาดทุนและเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์อันเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการนำทรัสต์มาเป็นเครื่องมือในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพได้มากขึ้น สมควรกำหนดให้มีการลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง ๑) ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนการจ้างหรือบุริมสิทธิกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง ๑) ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนการเช่าสำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิการเช่าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง ๑) ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งแต่อย่างสูงไม่เกินหนึ่งแสนบาท และการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์สำหรับธุรกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์จากทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่ การจดทะเบียนการจ้างหรือบุริมสิทธิสำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิการจ้างหรือบุริมสิทธิจากทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่ การจดทะเบียนการเช่าสำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิการเช่าจากทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งแต่อย่างสูงไม่เกินหนึ่งแสนบาท

๑.๓ กระทรวงมหาดไทยได้ดำเนินการยกร่างกฎหมายเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีจำนวน ๔ ฉบับ ดังนี้

(๑) ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์)

(๒) ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการเปลี่ยนตัวทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่)

(๓) ร่างกฎ...

(๓) ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์)

(๔) ร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด สำหรับการเปลี่ยนตัวทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่)

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

๒.๑ เพื่อให้การออกกฎกระทรวงเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ ที่มอบหมายให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง ๑) ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยให้สิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ และลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นการถาวร

๒.๒ เป็นเรื่องที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๕) และระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบร่างกฎกระทรวง และให้กฎกระทรวงมีผลใช้บังคับ อันเป็นการส่งเสริมให้มีการนำหลักการของทรัสต์มาใช้ในการทำธุรกรรมในตลาดทุนและเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์อันเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการนำทรัสต์มาเป็นเครื่องมือในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพได้มากยิ่งขึ้น

๔. สารสำคัญ ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๔.๑ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์

(๑) ลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(๒) ลดหย่อนค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิจากร้อยละ ๑ ของราคา ที่จำนองหรือบุริมสิทธิทั้งนี้ ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาที่จำนองหรือบุริมสิทธิ

แต่ไม่เกิน...

แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(๓) ลดหย่อนค่าจดทะเบียนการเช่าจากร้อยละ ๑ ของเงินค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกันเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิการเช่าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙

๔.๒ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นการถาวร

(๑) ลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์จากทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่

(๒) ลดหย่อนค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิจากร้อยละ ๑ ของราคาที่ดินจำนองหรือบุริมสิทธิทั้งนี้ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาที่ดินจำนองหรือบุริมสิทธิแต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิจากทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่

(๓) ลดหย่อนค่าจดทะเบียนการเช่าจากร้อยละ ๑ ของเงินค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกันเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันแต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับธุรกรรมการโอนสิทธิจากทรัสต์รายเดิมเป็นทรัสต์รายใหม่

๕. ความเห็นชอบ/การอนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กระทรวงการคลังได้เสนอเรื่องมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียม เพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ ลงมติว่า

๕.๑ อนุมัติหลักการร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาโดยให้แก้ไขระยะสิ้นสุดการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง ๑) ไปเป็นกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยให้สิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ แล้วดำเนินการต่อไปได้

๕.๒ มอบหมายให้กระทรวงมหาดไทยไปดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด

อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง ๑) ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยให้สิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ และลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นการถาวร

๖. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๖.๑ พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๕)

๖.๒ ระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘

๖.๓ คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ มอบหมายให้กระทรวงมหาดไทย ดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง ๑) ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยให้สิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ และลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นการถาวร

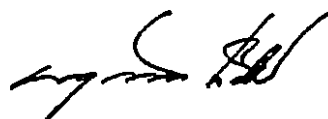
๗. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่าร่างกฎกระทรวง ทั้ง ๔ ฉบับ เป็นการสนับสนุนมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลักการในการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อส่งเสริมการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นการช่วยเหลือฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการแก้ไขปัญหาระบบสถาบันการเงินโดยการระดมทุนจากนักลงทุนสถาบัน ซึ่งรองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประวิตร วงษ์สุวรรณ) กำกับการบริหารราชการกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลเอก



(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗ โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒