



ฉบับที่ 76/2565

วันที่ 10 พฤษภาคม 2565

มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการฯ REIT buy-back)

นายพรชัย ลีระเวช ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลังเปิดเผยว่า เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2565 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการฯ REIT buy-back) เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการและลดภาระให้แก่ภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID – 19 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) มาตรการด้านภาษี โดยกำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่

1.1) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลสำหรับการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน (REIT buy-back) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขายทรัพย์สินมีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวคืน ซึ่งได้กระทำภายใน 2 ปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกามีผลใช้บังคับ

1.2) ทรัสต์ของกอง REIT buy-back สำหรับการขายทรัพย์สินคืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ได้กระทำตามข้อ 1.1) ซึ่งได้กระทำภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ซื้อทรัพย์สินจากเจ้าของเดิม

ทั้งนี้ เฉพาะการขายทรัพย์สินคืนที่เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และต้องเป็นไปตามและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด โดยในกรณีที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ให้สิทธิที่ได้รับยกเว้นภาษีสิ้นสุดลง และต้องเสียภาษีอากรย้อนหลัง พร้อมเงินเพิ่มและเบี้ยปรับ (ถ้ามี)

2) มาตรการด้านค่าธรรมเนียม โดยลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีดังนี้

2.1) เจ้าของเดิมโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ของกอง REIT buy-back ภายใน 2 ปี นับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับ

2.2) ทรัสต์ของกอง REIT buy-back โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมภายใน 5 ปี นับแต่วันที่เจ้าของเดิมโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ของกอง REIT buy-back

ทั้งนี้ การดำเนินการตามมาตรการข้างต้นจะมีการดำเนินการโดย (1) การตราพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. จำนวน 1 ฉบับ และ (2) การออกประกาศกระทรวงมหาดไทยตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวม 2 ฉบับ

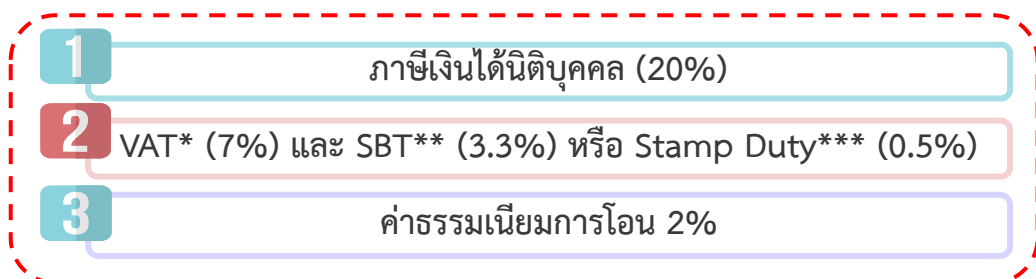
นอกจากนี้ โฆษกกระทรวงการคลังได้กล่าวว่า มาตรการ REIT buy-back จะช่วยสนับสนุนให้ผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 หรือได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อันเป็นเหตุให้เกิดการขาดสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจ สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อนำไปเสริมสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจ โดยใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่เป็นเครื่องมือในการระดมทุนผ่านการขายทรัพย์สินให้แก่กอง REIT buy-back และยังรักษาความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินดังกล่าวไว้ได้ ทั้งนี้ คาดการณ์ว่า กอง REIT buy-back จะมีการลงทุนในทรัพย์สินประมาณ 30,000 ล้านบาท

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง	โทร. 02 273 9020 ต่อ 3525 3529 3536 3526 3548 3521 3508
มาตรการด้านภาษี	กรมสรรพากร ศูนย์สารนิเทศสรรพากร (RD Intelligence Center) โทร. 1161
มาตรการด้านค่าธรรมเนียม	กรมที่ดิน โทร. 0-2141-5555

มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการ REIT buy-back)

กรณีปกติ



กรณีกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน (REIT buy-back)



ทรัสต์****



มอบหมาย
หน้าที่จัดการ
กองทรัสต์
และกำกับ



ผู้จัดการกองทรัสต์

บริหารจัดการทรัสต์

โอนทรัพย์สินให้กอง REIT buy-back
(ภายใน 2 ปี นับตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ)

เข้าทรัพย์สินกลับไปประกอบธุรกิจ

กอง REIT
buy-back

ผลประโยชน์

นักลงทุน/
ผู้ถือหน่วยทรัสต์

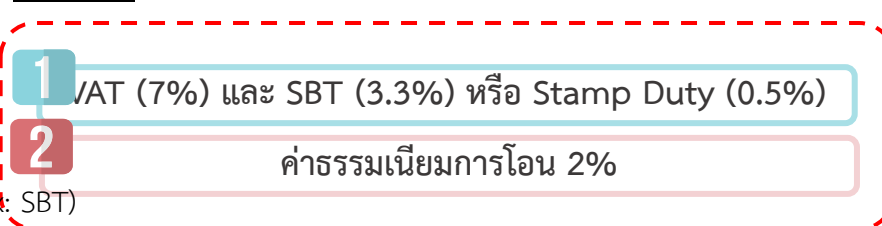


เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม

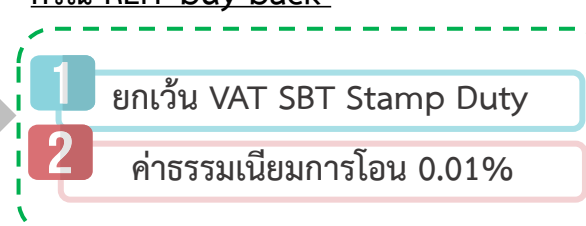


โอนทรัพย์สินคืน (ภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สิน)

กรณีปกติ



กรณี REIT buy-back



หมายเหตุ:

*ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax: VAT)

**ภาษีธุรกิจเฉพาะ (Special Business Tax: SBT)

***อากรแสตมป์ (Stamp Duty)

**** ผู้ที่ได้รับโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินในการบริหารจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้รับผลประโยชน์จากทรัสต์