

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๑/ว ๒๖๕๓๑



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด (มาตรการฯ REIT buy-back)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๕๐๘๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร

(ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕

๒. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๔๖) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีอากร สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

๓. สรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด รวม ๒ ฉบับ ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๕ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยการเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการในการใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่เป็นเครื่องมือในการระดมทุนผ่านการทำธุรกรรมในตลาดทุนได้ โดยการขายทรัพย์สินที่มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินคืนภายในระยะเวลาที่กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

/บัดนี้...

บัดนี้ กรมสรรพากรได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป โดยมีผลตั้งแต่วันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๕ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๔๖) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีอากร สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ (กำหนดแบบหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินกับทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน และกำหนดแบบหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม) เพื่อประกอบการพิจารณาลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ พร้อมทั้งยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้อย่างถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” สำหรับเอกสารประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงตามปกติแล้ว ผู้จดทะเบียนจะต้องส่งมอบหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๔๖)ฯ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อประกอบการพิจารณาลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร ตามนัยข้อ ๓ ของประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ และข้อ ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ (ภายในสองปี นับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ มีผลใช้บังคับ) ส่วนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ (ภายในสองปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ใช้บังคับ)

๒. กรณีทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดคืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตาม ๑. สำหรับการจดทะเบียนโอนที่ได้กระทำภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดนั้น ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย (โอนคืนเจ้าของเดิม)” สำหรับเอกสารประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงตามปกติแล้ว ผู้จดทะเบียนจะต้องส่งมอบหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนระหว่างทรัสต์ของทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ ๔๖)ฯ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เพื่อประกอบการพิจารณาค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร ตามนัยข้อ ๓ ของประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ และข้อ ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ (ภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตาม ๑.) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ (ภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้ออกรับทรัพย์สินตาม ๑.)

๓. การคืนค่าธรรมเนียมและภาษีอากร กรณีผู้จดทะเบียนตาม ๑. และ ๒. ได้นำหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินฯ หรือหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนฯ แล้วแต่กรณี มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในภายหลังจากจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อขอคืนค่าธรรมเนียมที่เสียไปในอัตราปกติก่อนที่ประกาศอธิบดีกรมสรรพากรที่กำหนดแบบหนังสือรับรองดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ กรณีเช่นนี้ย่อมไม่อาจคืนเงินค่าธรรมเนียมได้ และโดยที่คำสั่งไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์ หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ พร้อมทั้งแจ้งสิทธิฟ้องคดีปกครอง ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้ผู้จดทะเบียนทราบด้วย สำหรับการขอคืนภาษีอากร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมสรรพากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปติดต่อสอบถามที่กรมสรรพากร หรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามไปที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑

๔. เอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกองทรัสต์ นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงตามปกติ และหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินฯ หรือหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนฯ แล้ว ผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงเอกสารหลักฐานตามแนวทางปฏิบัติซึ่งกรมที่ดินได้วางไว้ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๒๓๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เรื่อง การทำนิติกรรมต่างๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๖ อันได้แก่ หลักฐานการได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ หลักฐานการได้รับแต่งตั้งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐) และหลักฐานหนังสือรับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วย

๕. เพื่อให้ทราบว่า การจดทะเบียนโอนได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร เพราะเหตุใด ในการจดทะเบียนโอนจึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความลงในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความดังนี้

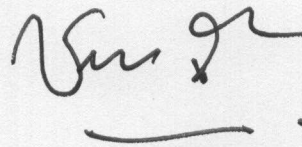
๕.๑ การจดทะเบียนโอนตาม ๑. ให้ระบุว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ และยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕”

๕.๒ การจดทะเบียนโอนตาม ๒. ให้ระบุว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ และยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕”

๖. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปสาระสำคัญ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดฯ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชยาวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

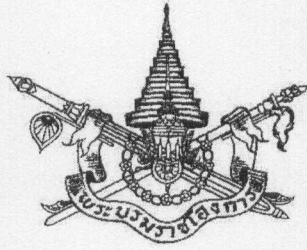
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๓



พระราชกฤษฎีกา

ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓)

พ.ศ. ๒๕๖๕

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๕
เป็นปีที่ ๗ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๗๕ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
รัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๖ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้
ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล
รัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน” หมายความว่า กองทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

“บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” หมายความว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของและเป็นผู้ขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน และซื้อทรัพย์สินนั้นคืนตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

“ทรัสต์” หมายความว่า บุคคลซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

มาตรา ๔ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล สำหรับเงินได้ มูลค่าของฐานภาษี รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

มาตรา ๕ ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการขายทรัพย์สินที่ได้ซื้อตามมาตรา ๔ คืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล

มาตรา ๖ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลและทรัสต์ที่จะได้รับสิทธิตามมาตรา ๔ หรือมาตรา ๕ แล้วแต่กรณี ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) การขายทรัพย์สินต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

(๒) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลต้องขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนภายในสองปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับ

(๓) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลต้องซื้อทรัพย์สินคืนจากทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน และทรัสต์ของกองทรัสต์นั้นต้องขายทรัพย์สินคืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลดังกล่าวภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้ซื้อทรัพย์สินนั้น

(๔) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลและทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด

ในกรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลและทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้สิทธิในการได้รับการยกเว้นภาษีตามพระราชกฤษฎีกานี้สิ้นสุดลงนับแต่วันที่ได้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีตามพระราชกฤษฎีกานี้

มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ส่งผลกระทบให้เศรษฐกิจชะลอตัว ทำให้ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องในการประกอบธุรกิจเป็นการชั่วคราว เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการในการใช้ทรัพย์สินที่มีอยู่เป็นเครื่องมือในการระดมทุนผ่านการทำธุรกรรมในตลาดทุนได้ โดยการขายทรัพย์สินที่มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินคืนภายในระยะเวลาที่กำหนด สมควรยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของเดิมที่มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินคืน และทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน สำหรับเงินได้ มูลค่าฐานภาษี รายรับ และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายทรัพย์สินและซื้อคืนทรัพย์สิน จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้



ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(ฉบับที่ ๔๖)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีอากร
สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ (๔) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล
รัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนด
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
สำหรับการขายทรัพย์สินของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนด
ขายคืน หรือการขายทรัพย์สินของทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนให้แก่บริษัทหรือ
ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ มูลค่าของฐานภาษี รายรับ และการกระทำตราสาร
อันเนื่องมาจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลและทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน
ร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินที่มีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้
จำนวน ๒ ฉบับ และดำเนินการ ดังนี้

(ก) แจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองฉบับหนึ่งต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับผิดชอบทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย

(ข) แจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองอีกฉบับหนึ่งต่ออธิบดีกรมสรรพากรผ่านผู้อำนวยการ
กองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ในกรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลอยู่ในความรับผิดชอบของ
กองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ หรือผ่านสรรพากรพื้นที่ในเขตท้องที่ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล
มีภูมิลำเนาหรือมีสถานประกอบการตั้งอยู่ แล้วแต่กรณี ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ขายทรัพย์สิน
แต่ไม่เกินวันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีที่ขายทรัพย์สิน

(๒) ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเก็บรักษาหลักฐานหรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ
การขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน พร้อมให้เจ้าพนักงานประเมิน
ตรวจสอบได้

ข้อ ๒ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนที่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการขาย ทรัพย์สินที่ได้ซื้อตามข้อ ๑ คืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนและบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนที่มีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้ จำนวน ๒ ฉบับ และดำเนินการ ดังนี้

(ก) แจกและส่งมอบหนังสือรับรองฉบับหนึ่งต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย

(ข) แจกและส่งมอบหนังสือรับรองอีกฉบับหนึ่งต่ออธิบดีกรมสรรพากรผ่านผู้อำนวยการ กองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนอยู่ในความ รับผิดชอบของกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ หรือผ่านสรรพากรพื้นที่ในเขตท้องที่ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนมีภูมิลำเนาหรือมีสถานประกอบการตั้งอยู่ แล้วแต่กรณี ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ขายทรัพย์สินคืน แต่ไม่เกินวันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีที่ขายทรัพย์สินคืน

(๒) ให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนเก็บรักษาหลักฐานหรือเอกสารอื่นใด ที่เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินคืน พร้อมให้เจ้าพนักงานประเมินตรวจสอบได้

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

ลวรรณ แสงสนิท
(นายลวรรณ แสงสนิท)
อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองการขายทรัพย์สินระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน
กับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรียน อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่...../ผู้อำนวยการกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่)

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑)เป็น ผู้ประกอบธุรกิจซึ่งเป็น

เจ้าของทรัพย์สิน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ถนน.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต จังหวัด

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สิน”

(๒)เป็น ทรัสต์ของกองทรัสต์

(ระบุชื่อกอง)..... ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มี

ข้อกำหนดขายคืน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ถนน.....

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “กองทรัสต์”

๒. เจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ได้ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วย
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดขายคืน
โดยได้ทำสัญญาขายทรัพย์สินเลขที่ ลงวันที่ มูลค่าของ
ทรัพย์สินที่ขายรวมเป็นเงิน.....บาท ดังนี้

ลำดับที่	ลักษณะทรัพย์สิน (เช่น อาคาร ที่ดิน)	รายละเอียดของทรัพย์สิน (เช่น หมายเลข/ที่ตั้ง/เนื้อที่)	ชื่อเจ้าของ ทรัพย์สิน	วันที่ขาย ทรัพย์สิน	ราคาขายทรัพย์สิน (บาท)
รวมราคาขายทรัพย์สิน					

เจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ขอรับรองว่า รายการในหนังสือฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ เจ้าของทรัพย์สิน
(.....)

ลงชื่อ กองทรัสต์
(.....)

หนังสือรับรองการขายทรัพย์สินค้ำระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน
กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรียน อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่...../ผู้อำนวยการกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่)

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑)เป็น ทรัสต์ของกองทรัสต์
(ระบุชื่อกอง).....ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ที่มีข้อกำหนดขายคืน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ถนน.....
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด.....
.....ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “กองทรัสต์”

(๒)เป็นผู้ประกอบธุรกิจซึ่งเป็น
เจ้าของทรัพย์สินเดิม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ถนน.....
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
จังหวัดซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สินเดิม”

๒. กองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินเดิมได้ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วย
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดขายคืน โดยได้ทำ
สัญญาขายคืนทรัพย์สินเลขที่ลงวันที่ มูลค่าของทรัพย์สิน
ที่ขายคืนรวมเป็นเงิน.....บาท ดังนี้

ลำดับที่	ลักษณะทรัพย์สิน (เช่น อาคาร ที่ดิน)	รายละเอียดของทรัพย์สิน (เช่น หมายเลข/ที่ตั้ง/เนื้อที่)	ชื่อเจ้าของ ทรัพย์สิน	วันที่ซื้อ ทรัพย์สิน	วันที่ขายคืน ทรัพย์สิน	ราคาขายคืน ทรัพย์สิน (บาท)
รวมราคาขายคืนทรัพย์สิน						

กองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินเดิมขอรับรองว่า รายการในหนังสือฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ กองทรัสต์
(.....)

ลงชื่อ เจ้าของทรัพย์สินเดิม
(.....)

สรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

หัวข้อ	หลักเกณฑ์
๑. กรณีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน	๑.๑ ประเภทการจดทะเบียน “ขาย” ๑.๒ เอกสารประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร “หนังสือรับรองการขายทรัพย์สินระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน กับทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน” ๑.๓ ค่าธรรมเนียม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ (ภายในสองปี นับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ มีผลใช้บังคับ) ๑.๔ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ (ภายในสองปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ใช้บังคับ)
๒. กรณีทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด คืนให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตาม ๑. สำหรับการจดทะเบียนโอนที่ได้กระทำภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดนั้น	๒.๑ ประเภทการจดทะเบียน “ขาย (โอนคืนเจ้าของเดิม)” ๒.๒ เอกสารประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร “หนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม” ๒.๓ ค่าธรรมเนียม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ (ภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตาม ๑.) ๒.๔ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ (๑) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๓๔ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (๒) ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๕๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ (ภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้ออกรับทรัพย์สินตาม ๑.)

หมายเหตุ

- การจดทะเบียนโอนตาม ๑. และ ๒. ที่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร ผู้จดทะเบียนจะต้องมีหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินฯ หรือหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนฯ แล้วแต่กรณี มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่หากผู้จดทะเบียนนำหนังสือรับรองข้างต้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในภายหลังเพื่อขอคืนค่าธรรมเนียม กรณีเช่นนี้ย่อมไม่มีสิทธิขอคืนค่าธรรมเนียมได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์ให้ผู้จดทะเบียนทราบ โดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ สำหรับการขอคืนภาษีอากร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมสรรพากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปติดต่อสอบถามที่กรมสรรพากร หรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามไปที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑
- เอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกองทรัสต์ นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงตามปกติ และหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินฯ หรือหนังสือรับรองการขายทรัพย์สินคืนฯ แล้ว ผู้จดทะเบียนจะต้องแสดงเอกสารหลักฐานตามแนวทางปฏิบัติซึ่งกรมที่ดินได้วางไว้ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๒๓๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ข้อ ๖ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วย

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ธันวาคม ๒๕๖๕