

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๕๕๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๐ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๐๘๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๖

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๒๓๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๗๗๗ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สรุปสาระสำคัญกรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์

๒. ตัวอย่างหนังสือรับรองของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๓. สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด
อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” เป็น “กองทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

๔. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร
(ฉบับที่ ๗๖๓) พ.ศ. ๒๕๖๖

๕. ตัวอย่างการจดทะเบียน “ขาย (กรณีแปลงสภาพ)” จำนวน ๓ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการทำนิติกรรมต่าง ๆ
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กรณีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. กรมที่ดินได้ส่งกฎกระทรวงออกตาม
ความในประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จำนวน ๒ ฉบับ ที่ออกตามมาตรการภาษี
และค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๗ และมีผลใช้บังคับนับแต่วันประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษา ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ของกฎหมาย จึงจัดทำสรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด

/อันเนื่อง...

อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” เป็น “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” พร้อมทั้งวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ มีสาระสำคัญตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ให้จดทะเบียนในประเภท “ขาย” และวงเล็บต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนว่า “(กรณีแปลงสภาพ)” โดยดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนด

๒.๒ กรณีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดประเภทนั้น ๆ โดยวงเล็บต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนว่า “(กรณีแปลงสภาพ)” เช่น “โอนสิทธิการรับจำนอง (กรณีแปลงสภาพ)” หรือ “โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ)” เป็นต้น

๓. ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำเอกสารมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ตามมติคณะรัฐมนตรี ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

๔. ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บอัตราร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

๕. ยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓. และ ๔.

๖. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) สัญญาขาย (ท.ด. ๑๓) และการจดทะเบียนที่กในสารบัญชีจดทะเบียน ให้ปฏิบัติตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕. และให้อนุโลมปฏิบัติสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๕

สรุปสาระสำคัญ

กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้สรุปสาระสำคัญ กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุนรวมฯ”) แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์ฯ”) ดังนี้

๑. การแปลงสภาพสามารถทำได้ในหลายรูปแบบ ทั้งรูปแบบกองทุนรวมฯ เพียงกองเดียว หรือหลายกองแปลงสภาพไปรวมกับกองทรัสต์ฯ ที่จัดตั้งอยู่แล้ว หรือกองทรัสต์ฯ ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ และในการแปลงสภาพ หากภาคเอกชนต้องการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติมไปพร้อมกับการแปลงสภาพ ก็สามารถดำเนินการได้เช่นกัน ทั้งนี้ กรณีที่จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว จะเป็นทรัพย์สิน สิทธิ และภาระที่กองทุนรวมฯ โอนให้แก่กองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพเท่านั้น โดยไม่รวมทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมพร้อมการแปลงสภาพ

๒. กระบวนการแปลงสภาพมีขั้นตอนที่สำคัญ ดังนี้

๒.๑ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมฯ มีมติเห็นชอบให้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯ

๒.๒ กองทรัสต์ฯ เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับกองทุนรวมฯ เพื่อชำระราคาอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าของกองทุนรวมฯ และเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อระดมทุนไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าใหม่เพิ่มเติม (ถ้ามี)

๒.๓ กองทุนรวมฯ โอนทรัพย์สิน สิทธิ และภาระต่าง ๆ ให้กับกองทรัสต์ฯ

๒.๔ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ จะเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และกองทรัสต์ฯ จะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แทน

๓. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้กำหนดตัวอย่างหนังสือรับรองของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องใช้ประกอบการจดทะเบียนต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

ตัวอย่างหนังสือรับรองของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

วันที่.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก

ที่ จค. /..... เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ด้วยกองทุนรวม.....(ชื่อกองทุนรวม).....จะแปลงสภาพเป็นทรัสต์.....
.....(ชื่อกองทรัสต์)..... โดยทรัสต์.....(ชื่อกองทรัสต์)..... ได้รับอนุญาตจากสำนักงานให้เสนอขาย
หน่วยทรัสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....(ชื่อกองทุนรวม)..... เพื่อการแปลงสภาพ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่.....

สำนักงานขอเรียนว่า การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม.....(ชื่อกองทุนรวม).....
เป็นทรัสต์.....(ชื่อกองทรัสต์)..... เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพตามที่
สำนักงานกำหนดซึ่งเข้าลักษณะที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรีในการ
ประชุม เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๖๖ ทั้งนี้ รายการทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม
.....(ชื่อกองทุนรวม)..... ที่จะโอนให้กับทรัสต์.....(ชื่อกองทรัสต์)..... ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ทาง
ค่าธรรมเนียม มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(.....(ชื่อ - นามสกุล).....)

เลขาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายการทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม.....(ชื่อกองทุนรวม)..... ที่จะโอนให้กับ
ทรัสต์.....(ชื่อกองทรัสต์)..... ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียม
ตามเอกสารแนบ..... ของแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ของทรัสต์.....(ชื่อกองทรัสต์).....

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

โทรศัพท์

โทรสาร

สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ
“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” เป็น “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

๑. ประเภทการจดทะเบียน	เอกสารหลักฐานที่ต้องนำมาแสดง ในส่วนการเปลี่ยนแปลงเป็นกองทรัสต์	
๑.๑ กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด เช่น - “ขาย (กรณีแปลงสภาพ)” หรือ - “กรรมสิทธิ์รวม (กรณีแปลงสภาพ)” ๑.๒ กรณีโอนสิทธิใด ๆ หรือทรัพย์สินสิทธิ เช่น - “โอนสิทธิการรับจ้าง (กรณีแปลงสภาพ)” - “โอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพ)” โดยปรับประเภทการจดทะเบียนให้เป็นไปตามข้อเท็จจริงแล้วแต่กรณี โดยให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดประเภทนั้น ๆ	๑. หนังสือรับรองเรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ ๒. หลักฐานการได้รับแต่งตั้งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ๓. รายการทรัพย์สินที่จะโอนไปยังกองทรัสต์และได้รับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียม	
๒. ค่าธรรมเนียม (กรณีแปลงสภาพ)	เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗*	ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๘ เป็นต้นไป
	ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท**	เสียอัตราปกติ
๓. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	ไม่เสีย***	ไม่เสีย***
๔. ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ยกเว้น****	เสียอัตราปกติ
๕. อากรแสตมป์	ยกเว้น****	เสียอัตราปกติ

หมายเหตุ

* มีผลใช้บังคับเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

** ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๗ และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๗

*** ประมวลรัษฎากร มาตรา ๓๙ “บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” หมายความว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย.....” โดยที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มิใช่นิติบุคคลประเภทบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

**** พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๖๓) พ.ศ. ๒๕๖๖

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เมษายน ๒๕๖๗



พระราชกฤษฎีกา

ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๖๓)
พ.ศ. ๒๕๖๖

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๖
เป็นปีที่ ๘ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๗๕ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓ (๑)
แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐)
พ.ศ. ๒๕๔๖ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๖๓) พ.ศ. ๒๕๖๖”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยตรงตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

“กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทรัสต์เพื่อจัดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรงตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

“ใบทรัสต์” หมายความว่า ตราสารที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

มาตรา ๔ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นใบทรัสต์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นใบทรัสต์ ตั้งแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

มาตรา ๕ ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน เพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ให้สามารถดำเนินธุรกิจในรูปแบบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕/๑



☐ ที่บ้าน (ท.ด. ๑)
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....- ๑ -.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☒ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์
 เลขประจำตัวประชาชน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ สัญชาติ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า (สองล้านบาทถ้วน)

(๔) ผู้ซื้อยอมรับข้อที่ติดตามที่กล่าวข้างต้นจากผู้ขาย โดยผู้ซื้อได้ชำระราคาที่ติดรายนี้เป็นหน่วยทรัพย์สินและผู้ขายได้รับหน่วยทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว

วันที่..... เดือน พ.ศ.
 ลงชื่อ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์..... (โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม.....) ผู้ขอ
 ลงชื่อ สถาบันการเงิน A ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC ผู้ขอ
 ลงชื่อ ผู้สอบสวน
 (.....)

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ลงชื่อ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดิน

.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ } { □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ } ผู้ขาย อายุ { } ปี

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ พ.ศ.

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { ..สถาบันการเงิน A. ทรัสต์ของบริษัท...
 ..เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC...
 } {

 } ผู้ซื้อ อายุ {
 } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....๒,๐๐๐,๐๐๐.....บาท

(เงิน.....สองล้านบาทถ้วน.....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ ผู้ซื้อได้ชำระราคาที่ดินรายนี้เป็นหน่วยเงินสดและผู้ขายได้รับหน่วยเงินสดครบถ้วนแล้ว :

ข้อ ๓. เป็นการซื้อขายที่ดินพร้อม.....เลขที่.....ปลูกสร้างมา.....ปี

ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อฝ่าย).....กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....สถาบันการเงิน A. ทรัสต์ี้ของทรัสต์.....

.....เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้เขียน

๒. ผู้ตรวจ

[illegible]