

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว



สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา
รับที่ 4214
วันที่ 11 เม.ย. 2567
เวลา 13:00 น.

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๐ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 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 ๐๕๑๕.๔/ว ๕๗๗๗ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สรุปสาระสำคัญกรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๒. ตัวอย่างหนังสือรับรองของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๓. สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” เป็น “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

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

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการทำนิติกรรมต่าง ๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กรณีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. กรมที่ดินได้ส่งกฎกระทรวงออกตามความในประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จำนวน ๒ ฉบับ ที่ออกตามมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๗ และมีผลใช้บังคับนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย จึงจัดทำสรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด

/อันเนื่อง...

อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” เป็น “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” พร้อมทั้งวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน 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. ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำเอกสารมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ ตามมติคณะรัฐมนตรี ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

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

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

๖. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ต. ๑, ท.ต. ๑ ก.) สัญญาขาย (ท.ต. ๑๓) และการจดบันทึกในสารบัญชจดทะเบียน ให้ปฏิบัติตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕. และให้อนุโลมปฏิบัติสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย

เขียน จพด.

- เพื่อโปรดทราบ

- เห็นความมอบหมาย

ฝ่ายอำนวยการ ฝ่ายรังวัด

กลุ่มงานฯ ฝ่ายควบคุมฯ

ฝ่ายทะเบียน **เจ้าของเรื่อง**

แจ้งทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ~~กลุ่มงาน~~ ทราบ ปฏิบัติ

ออ.แจ้งเวียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ทพ.

(นางสาวปณิศา บุญมณี)
๑๑ เม.ย. ๒๕๖๗

(นางพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

(นางสุจิตรา สุขสว่าง)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

(นางแตงทอง แก้วมณี)
เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ๑๑ เม.ย. ๒๕๖๗

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๖๒๔

๑๑ เม.ย. ๒๕๖๗



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๕

ด่วนที่สุด

ที่ สข ๐๐๒๐.๑/ว ๖๕๓๖

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาทุกสาขา

- สำนักงานที่ดินจังหวัด ขอส่งสำเนาหนังสือ
กรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๙๙๙ ลงวันที่
๑๐ เมษายน ๒๕๖๗ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอัน
เนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ.๒๕๖๗ มาพร้อมนี้

- จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งเจ้าหน้าที่
เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป



(นางเนตรอนงค์ แก้วมณี)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส ปฏิบัติราชการแทน

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

18 เม.ย. 2567

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 เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง (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
สำนักงานกำหนดซึ่งเข้าลักษณะที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตราภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมติ คณะรัฐมนตรีในการ
ประชุม เมื่อวันที่ ๒๔ 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

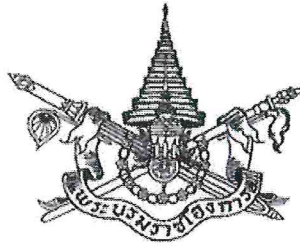
สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ
“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” เป็น “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

๑. ประเภทการจดทะเบียน	เอกสารหลักฐานที่ต้องนำมาแสดง ในส่วนการเปลี่ยนแปลงเป็นกองทรัสต์	
<p>๑.๑ กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - “ขาย (กรณีแปลงสภาพ)” หรือ “กรรมสิทธิ์รวม (กรณีแปลงสภาพ)” <p>๑.๒ กรณีโอนสิทธิใด ๆ หรือทรัพย์สินสิทธิ เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - “โอนสิทธิการรับจ้าง (กรณีแปลงสภาพ)” - “โอนสิทธิการเช่า (กรณีการแปลงสภาพ)” <p>โดยปรับประเภทการจดทะเบียนให้เป็นที่ไปตามข้อเท็จจริงแล้วแต่กรณี โดยให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนดประเภทนั้น ๆ</p>	<p>๑. หนังสือรับรองเรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์</p> <p>๒. หลักฐานการได้รับแต่งตั้งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</p> <p>๓. รายการทรัพย์สินที่จะโอนไปยังกองทรัสต์และได้รับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียม</p>	
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. ๒๕๕๖ 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 ตราสารที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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 โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษี รายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้นหรือเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน เพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ให้สามารถดำเนินธุรกิจในรูปแบบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้



หนังสือสัญญาขายที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ)

ที่ดิน

โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง	<table border="0"> <tr><td>.....</td></tr> <tr><td>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....</td></tr> <tr><td>.....</td></tr> </table>	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	<table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	} ผู้ขาย อายุ {.....} ปี
																																															
		กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....																																														
.....																																																
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			

สัญชาติ..... ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ	<table border="0"> <tr><td>.....</td></tr> <tr><td>สถาบันการเงิน A ทรัสต์ของทรัสต์.....</td></tr> <tr><td>เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC.....</td></tr> <tr><td>.....</td></tr> </table>	สถาบันการเงิน A ทรัสต์ของทรัสต์.....	เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC.....	<table border="0"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	} ผู้ซื้อ อายุ {.....} ปี
																																																
		สถาบันการเงิน A ทรัสต์ของทรัสต์.....																																															
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC.....																																																	
.....																																																	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																				

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 ผู้ซื้อได้ชำระราคาที่ดินรายนี้เป็นหน่วยทรัสต์และผู้ขายได้รับหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว.....

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

ข้อ ๔. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย..... เป็นเวลา..... ปี.....

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)..... กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)..... สถาบันการเงิน A ทรัสต์ของทรัสต์.....

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

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

