



ฉบับที่ 76/2565

วันที่ 10 พฤษภาคม 2565

มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการฯ REIT buy-back)

นายพรชัย จีระเวช ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลัง
เปิดเผยว่า เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2565 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดในการซื้อทรัพย์สินคืน (มาตรการฯ REIT buy-back) เพื่อเป็น
การเสริมสภาพคล่องให้แก่ผู้ประกอบการและลดภาระให้แก่ภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ
COVID-19 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

**1) มาตรการด้านภาษี โดยกำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ
และอากรแสตมป์ ให้แก่**

1.1) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลสำหรับการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์
ที่มีข้อกำหนดขายคืน (REIT buy-back) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขาย
ทรัพย์สินมีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวคืน ซึ่งได้กระทำภายใน 2 ปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกามีผลใช้
บังคับ

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

ทั้งนี้ เฉพาะการขายทรัพย์สินคืนที่เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
และต้องเป็นไปตามและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด โดยในกรณีที่ไม่
เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ให้สิทธิที่ได้รับยกเว้นภาษีสิ้นสุดลง และต้องเสียภาษีอากรย้อนหลัง พร้อมเงิน
เพิ่มและเบี้ยปรับ (ถ้ามี)

**2) มาตรการด้านค่าธรรมเนียม โดยลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 2
เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีดังนี้**

2.1) เจ้าของเดิมโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ของกอง REIT buy-back ภายใน 2 ปี นับแต่
วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับ

2.2) ทรัสต์ของกอง REIT buy-back โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมภายใน 5 ปี นับแต่
วันที่เจ้าของเดิมโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ของกอง REIT buy-back

ทั้งนี้ การดำเนินการตามมาตรการข้างต้นจะมีการดำเนินการโดย (1) การตราพระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. จำนวน 1 ฉบับ และ (2) การออก
ประกาศกระทรวงมหาดไทยตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวม 2 ฉบับ

นอกจากนี้ โฆษกกระทรวงการคลัง ได้กล่าวว่า 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

มาตรการด้านภาษี

มาตรการด้านค่าธรรมเนียม

โทร. 02 273 9020 ต่อ 3525 3529 3536 3526 3548 3521 3508

กรมสรรพากร ศูนย์สารสนเทศสรรพากร (RD Intelligence Center) โทร. 1161

กรมที่ดิน โทร. 0-2141-5555