|  |
| --- |
| **4. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ต่อกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์** |

การแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA จะมีผลกระทบด้านภาระภาษีต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

# ภาระภาษีของกองทุนรวม และกองทรัสต์

การแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA จะทำให้กองทรัสต์ ISSARA มีภาระภาษี  
ต่างจากกองทุนรวม BKKCP โดยมีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ภาระภาษี/ ประเภทภาษี** | **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์** | **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์** |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT) | เสีย เฉพาะรายได้ที่เป็นเงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก)\* | ไม่เสีย เพราะมีสถานะเป็นกองทรัพย์สิน ไม่ใช่นิติบุคคล จึงไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) | เสียภาษี | เสียภาษี |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT) | เสียภาษี | เสียภาษี |
| อากรแสตมป์ (SD) | เสียภาษี | เสียภาษี |

หมายเหตุ: \* เงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตั๋วเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปิโตรเลียมเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่ายตั๋วเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน รวมทั้งเงินได้ที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ   
ที่ได้จากการให้กู้ยืม หรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิด ไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม

# ภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุนและการถือหน่วยทรัสต์

การแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP เป็นกองทรัสต์ ISSARA จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนกลายมาเป็น  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยทรัสต์ต่างไปจากภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุน

## ภาระภาษีจากเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทน[[1]](#footnote-2)

ไม่มีความแตกต่างระหว่างภาระภาษีจากส่วนแบ่งของกำไรที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และภาระภาษีจากประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

| **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์** | **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์** |
| --- | --- |
| **อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร** | **อัตราภาษีของประโยชน์ตอบแทน** |
| **บุคคลธรรมดา**   * ผู้อยู่ในประเทศไทย   : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกที่จะ ไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ | |
| * ผู้มิได้อยู่ในประเทศไทย   : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน  “ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือ หลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด | |
| **นิติบุคคล**   * บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย)   : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 โดยบริษัทผู้มีเงินได้ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 หรืออัตราอื่นใดที่ใช้บังคับกับนิติบุคคล นั้น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด   * บริษัทต่างประเทศที่มิได้ประกอบกิจการในไทย   : ผู้จ่ายต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน | |

## ภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (Capital Gain)[[2]](#footnote-3)

ไม่มีความแตกต่างระหว่างภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนและภาระภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์

| **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์** | **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์** |
| --- | --- |
| **อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน** | **อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์** |
| **บุคคลธรรมดา**   * ผู้อยู่ในประเทศไทยและไม่ใช่ผู้อยู่ในประเทศไทย   : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย  “ผู้อยู่ในประเทศไทย” หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้อยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึง 180 วันในปีภาษีใด | |
| **นิติบุคคล** | |
| * บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศ (ประกอบกิจการในประเทศไทย)   : ไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 หรืออัตราอื่นใดที่ใช้บังคับกับนิติบุคคลนั้น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด | |
| * บริษัทต่างประเทศที่มิได้ประกอบกิจการในไทย   : ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน | |

# สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับการยกเว้นค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปเป็นใบทรัสต์  
   ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 2 มิถุนายน 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 25673
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม   
   ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับมูลค่าของฐานภาษีรายรับ หรือการกระทำตราสารที่เกิดขึ้น  
   หรือเนื่องมาจากการโอนหรือก่อทรัพยสิทธิ หรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์[[3]](#footnote-4)4
3. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/กองทรัสต์จะได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทมีทุนทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน โดยจัดเก็บในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท ต่อหนึ่งนิติกรรม[[4]](#footnote-5)

ทั้งนี้ ตามที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม BKKCP ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยจะดำเนินการภายในช่วงระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมการแปลงสภาพซึ่งมีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (หรือระยะเวลาอื่นใดที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพจะได้กำหนดให้สิทธิประโยชน์หรือขยายระยะเวลาออกไป[[5]](#footnote-6)) ทั้งนี้ หากการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (หรือระยะเวลาอื่นใดที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพจะได้กำหนดให้สิทธิประโยชน์หรือขยายระยะเวลาออกไป[[6]](#footnote-7)) และเป็นเหตุให้กองทุนรวม BKKCP และผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพดังกล่าว กองทุนรวม BKKCP โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP

ภายหลังจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม BKKCP เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP บริษัทจัดการจะเริ่มดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม BKKCP ทันที ซึ่งคาดว่ากำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม BKKCP ให้แก่กองทรัสต์ ISSARA จะอยู่ภายในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567

1. ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนมิถุนายน 2567 [↑](#footnote-ref-2)
2. ข้อมูลอัตราภาษี ณ เดือนมิถุนายน 2567

   3 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ประกาศ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566 [↑](#footnote-ref-3)
3. 4 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ประกาศ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566 [↑](#footnote-ref-4)
4. กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 ประกาศ ณ วันที่ 27 มีนาคม 2567 [↑](#footnote-ref-5)
5. ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2567 ยังไม่มีการประกาศบังคับใช้กฎหมายที่เป็นการกำหนดให้สิทธิประโยชน์หรือขยายระยะเวลาเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ สำหรับระยะเวลาภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2567 [↑](#footnote-ref-6)
6. ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2567 ยังไม่มีการประกาศบังคับใช้กฎหมายที่เป็นการกำหนดให้สิทธิประโยชน์หรือขยายระยะเวลาเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ สำหรับระยะเวลาภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2567 [↑](#footnote-ref-7)