

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง

การปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม
ที่มุ่งลงทุนในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อาคารจีพีเอฟ วิทยู บี ชั้น 10, 13-16 เลขที่ 93/1 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2263-6499 หรือ 0-2695-9999 โทรสาร 0-2651-5949

เอกสารเผยแพร่

เลขที่ อกต. 13/2555

เรื่อง

การปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม
ที่มุ่งลงทุนในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2555

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น วันที่ 14 มิถุนายน 2555

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารหนี้และตราสารอื่น

31 พฤษภาคม 2555



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อาคารจีพีเอฟ วิทยุ บี ชั้น 10, 13-16 เลขที่ 93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2263-6499 หรือ 0-2695-9999 โทรสาร 0-2651-5949

ส่วนที่ 1 : บทนำ

ปัจจุบันหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งและจัดการในประเทศ (“property fund ไทย”) และกองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมที่มุ่งลงทุนในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“property sector fund”) มีความแตกต่างกัน ซึ่งทำให้ภาระภาษีของผู้ลงทุนที่ลงทุนในกองทุน 2 ประเภทดังกล่าวแตกต่างกัน

เพื่อให้ภาษีของการลงทุนโดยตรงใน property fund ไทย หรือลงทุนโดยอ้อมผ่าน property sector fund ไม่มีความแตกต่างกัน (tax neutral) สำนักงานจึงมีแนวคิดที่จะปรับปรุงหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลของ property sector fund โดยกำหนดให้ property sector fund ต้องจ่ายเงินปันผลในส่วนที่ property sector fund ได้รับปันผลจาก property fund ไทยให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย

สำนักงานจึงได้จัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้นเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องผ่านทาง website ของสำนักงาน โดยสำนักงานจะนำข้อคิดเห็นต่างๆ จากผู้ที่เกี่ยวข้องไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาดำเนินการกำหนดหลักเกณฑ์ให้เหมาะสมในทางปฏิบัติต่อไป

ทั้งนี้ ผู้ที่ประสงค์จะแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์ข้างต้นสามารถส่งแบบสำรวจความคิดเห็นที่แนบท้าย และข้อคิดเห็นอื่นๆ เพิ่มเติม (ถ้ามี) ต่อสำนักงานได้ ภายใน วันที่ 14 มิถุนายน 2555 โดยสำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม คือ นางสาวนุชนาต เดชสมบูรณ์รัตน์ ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารหนี้และตราสารอื่น โทรศัพท์ 0-2695-9694 โทรสาร 0-2695-9915 หรือ e-mail: nuchanat@sec.or.th และนางสาวอาจารย์ สุภพิโรจน์ โทรศัพท์ 0-2695-9627 โทรสาร 0-2695-9825 หรือ e-mail: archari@sec.or.th สำนักงานขอขอบคุณทุกท่านที่ให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะในครั้งนี้

¹ property sector fund คือ กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรมที่มุ่งลงทุนในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถลงทุนในหุ้นของบริษัท property หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตราสารของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ

ส่วนที่ 2 : ประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไข

2.1 ประเด็นปัญหา

ปัจจุบันหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลของ property fund ไทย และ property sector fund มีความแตกต่างกัน ซึ่งทำให้ภาระภาษีของผู้ลงทุนที่ลงทุนในกองทุน 2 ประเภทดังกล่าวแตกต่างกัน ดังนี้

(1) การลงทุนใน property fund ไทย : หลักเกณฑ์ปัจจุบันกำหนดให้กรณีที่ property fund ไทย มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด property fund ไทย ต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ² ดังนั้น ผลตอบแทนส่วนใหญ่ที่ผู้ลงทุนได้รับจึงอยู่ในรูปเงินปันผล ซึ่งผู้ลงทุนบุคคลธรรมดาจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือนำเงินปันผลไปรวมคำนวณเป็นเงินได้เพื่อเสียภาษี

(2) การลงทุนใน property sector fund : หลักเกณฑ์ปัจจุบันไม่มีข้อกำหนดที่บังคับให้กองทุนดังกล่าวต้องจ่ายเงินปันผลในส่วนที่ property sector fund ได้รับปันผลจาก property fund ไทย ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนบุคคลธรรมดาจึงอาจได้รับผลประโยชน์ส่วนนี้ในรูป capital gain แทนได้ ซึ่งได้รับการยกเว้นภาษี

2.2 แนวทางแก้ไข

เพื่อให้ภาษีของการลงทุนโดยตรงใน property fund ไทย หรือลงทุนโดยอ้อมผ่าน property sector fund ไม่มีความแตกต่างกัน (tax neutral) สำนักงานจึงมีแนวคิดที่จะปรับปรุงหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลของ property sector fund โดยกำหนดให้ property sector fund ต้องจ่ายเงินปันผลในส่วนที่ property sector fund ได้รับปันผลจาก property fund ไทย ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย ดังนี้

(1) ในกรณีที่ property sector fund ได้รับเงินปันผลจากการลงทุนใน property fund ไทย ในรอบระยะเวลาบัญชีใดๆ ของ property sector fund นั้น ให้ property sector fund ส่งต่อเงินปันผลที่ได้รับจาก property fund ไทย ทั้งหมด (pass through) ไปให้ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยวิธีการจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1.1) กำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมีจำนวนน้อยกว่ารายได้เงินปันผลที่ได้รับจาก property fund ไทย ให้ property sector fund จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยเท่ากับจำนวนกำไรสุทธิดังกล่าว

² กำไรสุทธิ คำนวณโดยไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(1.2) เพื่อไม่ให้เป็นการเงินปันผลสำหรับ property sector fund ที่อาจลงทุนใน property fund เพียงเล็กน้อย ในกรณีที่เงินปันผลตาม (1) ที่จะจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในรอบระยะเวลาบัญชีใด มีจำนวนต่ำกว่า 0.25 บาทต่อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจไม่จ่ายเงินปันผลในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นๆ ก็ได้

อนึ่ง เกณฑ์ข้างต้นไม่รวมถึงการได้รับเงินปันผลจากตราสารของกองทุน อสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ เนื่องจากไม่มีประเด็นทางภาษี

(2) การจ่ายเงินปันผล : ให้จ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

(3) การกำหนดบทเฉพาะกาล : เพื่อให้ บลจ. มีเวลาในการจัดเตรียมระบบ และเพื่อให้การแก้ไขหลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนปัจจุบันของ property sector fund สำนักงานจะกำหนดให้การปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าวมีผลใช้บังคับไปข้างหน้าเป็นเวลา 90 วันนับแต่วันที่ประกาศลงนาม และให้ บลจ. มาขึ้นขอแก้ไขโครงการกับสำนักงานและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 60 วัน โดยในช่วงเวลาอย่างน้อย 60 วันดังกล่าวต้องมีการเปิดรับซื้อคืนหน่วยลงทุนอย่างน้อย 1 ครั้ง และผู้ถือหน่วยลงทุนต้องสามารถออกจากกองทุนได้โดยไม่มีค่าธรรมเนียม (exit without fee) ทั้งนี้ สำนักงานจะพิจารณาให้ความเห็นชอบไปข้างหน้าโดยให้การแก้ไขโครงการดังกล่าวมีผลใช้บังคับพร้อมกับวันที่ประกาศมีผลใช้บังคับ

(4) ปัจจุบันสำนักงานอยู่ระหว่างพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REITs ไทย”) ซึ่งหากดำเนินการแล้วเสร็จ เกณฑ์ข้างต้นให้รวมถึงเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุนใน REITs ไทยดังกล่าวด้วย

