

กอง 'ริทส์' เฮ ครม.ยกเว้นภาษี โบนัสซื้อออฟฟิศให้เช่า ค่าปลิกเดิน

ครม.เห็นชอบมาตรการภาษีจูงใจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผ่านกองริทส์ ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ พร้อมทั้งยกเว้นภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นหน่วย นักวิเคราะห์มองกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอาคารสำนักงาน ค่าปลิก-พาณิชย์ นำลงทุน ให้ผลตอบแทน 6-8 % ต่อปี

พล.ต.สรรเสริญ แก้วกำเนิด โฆษกประจำสำนักนายกรัฐมนตรี เปิดเผยว่า ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี(ครม.) เห็นชอบร่าง พ.ร.ฎ.ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งเป็นการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองริทส์) และการยกเว้นภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ที่เปลี่ยนไปเป็นกองทรัสต์ด้วย

ทั้งนี้รัฐบาลต้องการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) ให้เป็นกองริทส์ เพื่อให้เกิดความเหมาะสม เพราะมีความยืดหยุ่นสอดคล้องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมากกว่า เนื่องจากในอดีตมีแต่กฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อปี 2535 ยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน จนกระทั่งปี 2550 จึงมี พ.ร.บ.ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ออกมาบังคับใช้

ดังนั้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทางสถาบันการเงินจะเปิดเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) เวลาที่จะมีการซื้อขายหรือนำเงินไปพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นก็ไม่สามารถดำเนินการได้เลย เพราะตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) มีข้อห้ามในการเพิ่มทุน และการกู้ยืม

นอกจากนี้ กรมที่ดินยังได้กำหนดมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อจูงใจการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองริทส์ ด้วยการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองริทส์ และยกเว้นภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นลงทุน

ตลอดจนลดค่าจดทะเบียนจาก 2% เหลือ 0.01% แต่ราคาประเมินทุนทรัพย์ต้องไม่เกิน 1 แสนบาท และลดค่าจำนองจาก 1% แต่ราคาไม่เกิน 2 แสนบาท เหลือ 0.01% แต่ราคาไม่เกิน 1 แสนบาท

บทวิเคราะห์บริษัทหลักทรัพย์ (บล.) ดีบีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) คาดการณ์แนวโน้มกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีแนวโน้มจะเปลี่ยนไปเป็นกองริทส์ที่สามารถเพิ่มสินทรัพย์เข้ากองทุนและเพิ่มผลตอบแทนการกู้เงินมาขยายโครงการ จึงถูกคาดว่าจะยิ่งทำให้มีกำไรและปันผลดีกว่าเดิม

“กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอาคารสำนักงาน และค่าปลิก-พาณิชย์ เป็นกลุ่มที่นำลงทุน ขณะที่กลุ่มโรงงานให้เช่ายังไม่สดใสนัก เพราะยังอยู่ในภาวะที่ซัพพลายยังล้น” บทวิเคราะห์ บล.ดีบีเอสฯ ระบุ

สำหรับกองเดินในกลุ่มกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และกองริทส์ที่ บล.ดีบีเอสฯ แนะนำ คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย (SPF) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) โดยกองทุนเหล่านี้ให้อัตราผลตอบแทน 6-8% ต่อปี