

Property Fund VS REIT

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) มีสถานะเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เป็นกองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนไปซื้อ หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยมุ่งเน้นเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสม่ำเสมอในรูปแบบของค่าเช่าโดยมิได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาเพื่อการพัฒนาและขายต่อผลตอบแทนหรือรายได้ที่ได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกนำไปแบ่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของเงินส่วนแบ่งของกำไรต่อไป

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)

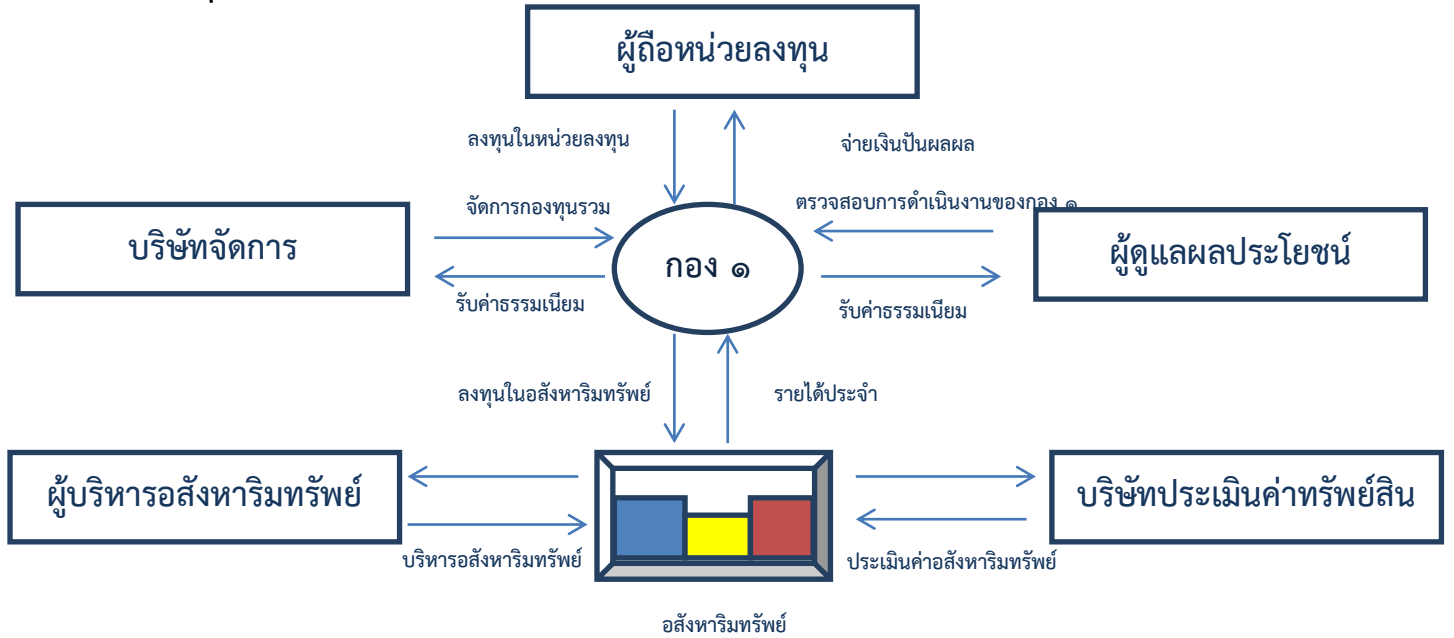
REIT เป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะเป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลเหมือนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ที่ต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ถือกรรมสิทธิ์โดยทรัสต์ (Trustee) ซึ่งทรัสต์มีอำนาจดูแลและบริหารจัดการทรัสต์สินในกองทรัสต์รวมทั้งดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT manager) เพื่อประโยชน์ของผู้ถือใบทรัสต์ โดยผู้ถือใบทรัสต์จะเป็นผู้รับประโยชน์ในทรัสต์สินของกองทรัสต์ โดย REIT จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ REIT

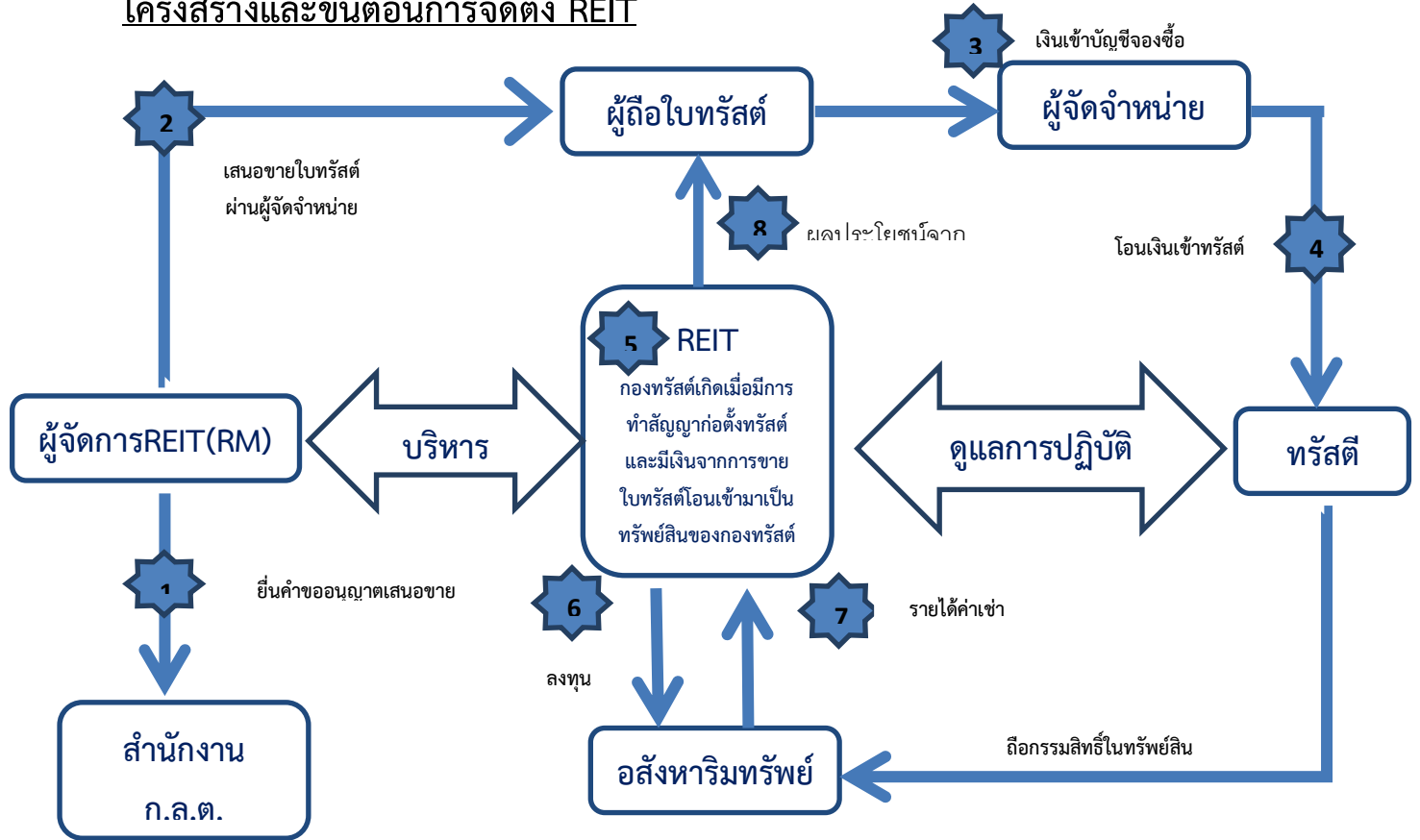
หัวข้อความแตกต่าง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	REIT
1. จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
2. สถานะของกองทุน	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
3. ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ทรัสต์
4. ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัสต์สิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์
5. ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์ * กรณี REIT ตัว REIT manager อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
6. ผู้เก็บรักษาทรัสต์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์
7. การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
8. การคุ้มครองทรัสต์สิน	ถ้าผู้ดูแลล้มละลาย ทรัสต์สินบางประเภทที่ฝากไว้ อาจถูกรวมเข้าไว้ในกองล้มละลาย	ถ้าทรัสต์ล้มละลาย กองทรัสต์จะถูก ring fence ออกจากกองล้มละลาย

หมายเหตุ : ข้อมูลจาก กสท.

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



โครงสร้างและขั้นตอนการจัดตั้ง REIT



ภาวะภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ REIT และ นักลงทุน

๑. ภาวะภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(Property Fund) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (REIT))

ภาวะภาษี/ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (REIT)) *
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)	ไม่เสีย CIT เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร	ไม่เสีย CIT เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	ได้รับยกเว้นตาม พรฎ. 239 ม.3(9) และ ม.4(7)	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	ได้รับยกเว้นตาม พรฎ. 240 ม.3(10)	เสียภาษี
อากรแสตมป์ (SD)	ได้รับยกเว้นตาม พรฎ. 10 ม.6(28)	เสียภาษี

* หมายเหตุ : การโอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ ในทรัพย์สิน ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ หรือระหว่างทรัสต์กับทรัสต์ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ตาม พรฎ.533 ม.7

2. ภาวะภาษีของนักลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(Property Fund) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (REIT))

ภาวะภาษี/ ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (REIT))
<p>ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (PIT)</p> <p>ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)</p>	<p><u>Dividend: เงินส่วนแบ่งของกำไร เป็นเงินได้พึงประเมินตามม.40(8)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย: ได้รับยกเว้นตาม พรฎ. 262 ม.3 โดยผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตรา 10% ตาม ม.50(2) - บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย - บริษัทไทยและบริษัทจดทะเบียน: ได้รับยกเว้นตาม พรฎ. 263 ม.3 ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย (เงื่อนไข: การถือหน่วยลงทุน 3 เดือน) - บริษัทต่างประเทศมิได้ประกอบกิจการในประเทศไทย: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่งตาม ม.70 	<p><u>Distributed income: ส่วนแบ่งกำไรที่ทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้ถือ TC(Trust Certificate) ม.40(4)(ข)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - บุคคลธรรมดา: ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตรา 10% ตาม ม.50(2)(จ) - บริษัทไทย: ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายอัตรา 10% ตาม ทบ. 4/2528 ข้อ 5 - บริษัทต่างประเทศมิได้ประกอบกิจการในประเทศไทย: ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่งอัตรา 10% ตาม ม.70
<p>ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (PIT)</p> <p>ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)</p>	<p><u>Capital gains: กำไรจากการขายหน่วยลงทุน ม.40(8)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - บุคคลธรรมดา: ได้รับยกเว้นตามกฎหมายกระทรวง 126 ข้อ 2(32) - บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศประกอบกิจการในประเทศไทย: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิ - บริษัทต่างประเทศมิได้ประกอบกิจการในประเทศไทย: ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่งตาม ม.70 	<p><u>Capital gains: ผลประโยชน์ที่ได้จากการโอน TC ม.40(4)(ข)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - บุคคลธรรมดา: ได้รับยกเว้นตามกฎหมายกระทรวง 126 ข้อ 2(23) - บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศประกอบกิจการในประเทศไทย: ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิ - บริษัทต่างประเทศมิได้ประกอบกิจการในประเทศไทย: ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่งอัตรา 15% ตาม ม.70