

ปรีย เตชะมวลไวยวิทย์

ผู้อำนวยการฝ่ายงานเลขาธิการและสื่อสารองค์กร

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) คงจะเป็นคำที่ท่านผู้อ่านคุ้นเคยมากขึ้นเรื่อย ๆ นะครับ สมัยก่อนเวลาที่ภาคเอกชนจะระดมทุนเพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีเครื่องมือคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือเรียกย่อ ๆ ว่า “กอง 1” ต่อมาก็มีกฎหมายใหม่คือพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ก.ล.ต. จึงได้ส่งเสริมให้นำ REIT มาเป็นเครื่องมือในการระดมทุนแทนการใช้กองทุนรวมครับ

เหตุที่ ก.ล.ต. ส่งเสริม REIT ก็เป็นเพราะมีข้อดีหลายอย่าง เช่น ความเป็นสากล เป็นเครื่องมือที่นานาประเทศเลือกใช้ รวมทั้งมีความยืดหยุ่นและคล่องตัวกว่ากรณีกองทุน 1 ด้วยครับ อาทิ REIT สามารถให้กู้ยืมได้มากกว่ากอง 1 การบริหารจัดการก็เปิดโอกาสให้บริษัทที่มีความชำนาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เข้ามาดำเนินการได้ ไม่จำกัดว่าต้องเป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเท่านั้น

ก.ล.ต. ได้ออกหลักเกณฑ์เรื่อง REIT ในปี 2555 โดยหากเป็นการระดมทุนใหม่เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ก็จะต้องทำด้วยในรูปแบบของ REIT ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา ก็มีผู้สนใจระดมทุนพอสมควร ปัจจุบันมี REIT 8 กอง มีมูลค่าตามราคาตลาดรวมกันประมาณ 5 หมื่นล้านบาท และสำหรับกอง 1 ที่ออกมาแล้วก่อนหน้านี้ ก.ล.ต. ก็ดำเนินมาตรการต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนให้แปลงเป็นกอง REIT กันอย่างต่อเนื่องนะครับ

ทั้งประสานกับกรมสรรพากรและกรมที่ดิน เพื่อขอยกเว้นภาษีและลดหย่อนค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกอง 1 เป็นกอง REIT ให้มีค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพเท่าที่จำเป็น เพราะว่าผู้ถือหุ้นลงทุนของกอง 1 เดิม เพียงแต่เปลี่ยนรูปแบบตราสารที่ถืออยู่เท่านั้น ไม่ได้รับประโยชน์ทางการเงินใดเพิ่มเติมครับ โดยในเรื่องนี้ เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา กรมสรรพากรก็ได้ออกพระราชกฤษฎีกาเพื่อยกเว้น (1) ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกอง 1 ไป REIT และ (2) ภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นลงทุนของกอง 1 สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนหน่วยลงทุนกอง 1 เป็นหน่วยทรัสต์ของ REIT

นอกจากนี้ ก.ล.ต. ก็มีแนวคิดที่จะปรับปรุงเกณฑ์การแปลงสภาพกอง 1 เป็น REIT เพื่อให้สอดคล้องต่อความต้องการของภาคเอกชนมากขึ้นด้วยครับ โดยเสนอแก้ไขเกณฑ์ให้สามารถแปลงสภาพกอง 1 ไม่ว่าจะกองเดียว

หรือหลายกองไปรวมกับ REIT ที่มีอยู่เดิม หรือจะแปลงไปเป็น REIT ที่จัดตั้งขึ้นมาใหม่ก็ได้ รวมทั้งเปิดให้สามารถลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมไปพร้อมกับแปลงสภาพได้เลยครับ

มีความเป็นไปได้เหมือนกันว่า บางกรณีอาจจะมีผู้ถือหุ้นที่ไม่ต้องการแปลงสภาพจากกอง 1 เป็น REIT ซึ่งหากกอง 1 ต้องการเยียวยา ก.ล.ต. ก็เสนอกำหนดหลักเกณฑ์ให้กอง 1 สามารถเยียวยาผู้ถือหุ้นที่ไม่ต้องการจะแปลงสภาพดังกล่าวได้ด้วยครับ เช่น เปิดให้มีการรับซื้อหน่วยลงทุนจากผู้ถือหุ้นลงทุนในกอง 1 ที่ไม่ต้องการแปลงสภาพ เป็นต้น

ทั้งนี้ ก.ล.ต. กำลังเปิดรับฟังความคิดเห็นในเรื่องที่จะปรับปรุงเกณฑ์ข้างต้นนี้อยู่ครับ โดยขอเรียนเชิญผู้ที่เกี่ยวข้องหรือผู้ที่สนใจ ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.sec.or.th/hearing และสามารถแสดงความคิดเห็นผ่านทางเว็บไซต์ดังกล่าว หรือทาง email: corporat@sec.or.th หรือโทรสารหมายเลข 0-2263-6364 ตั้งแต่บัดนี้จนถึงวันที่ 22 เมษายน 2559 นี้

ทุกความเห็นของท่านมีความหมายและเป็นประโยชน์ในการร่วมพัฒนาตลาดทุนไทยให้เติบโตอย่างยั่งยืน และตอบโจทย์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างแท้จริง ก.ล.ต. ยินดีรับฟังความเห็นจากทุกท่านครับ