

SANSIRI

**ГИД ДЛЯ ИНОСТРАННОГО ПОКУПАТЕЛЯ**

SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED



## ГИД ПО ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Приобретение недвижимости в Тайланде ещё никогда не было таким простым делом как сейчас. Существует много предубеждений в отношении выбора иностранцами типа недвижимости, которая дозволена и не дозволена для приобретения в Тайланде, и каким образом делать подобные покупки на территории королевства. Тем не менее, ряд внесённых за последние годы изменений в Тайское законодательство, постепенно сделали этот процесс намного проще. Как иностранцу, вам необходимо разобраться в правовых нормах, распространяющихся на данный факт и во всех последующих этапах покупки. Данное пособие поможет вам сделать правильный выбор при покупке недвижимости в Тайланде, а так же избавит вас от каких-либо осложнений, которые можно легко избежать, во время процесса покупки.

## ЗАЧЕМ

### ВКЛАДЫВАТЬСЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ В ТАЙЛАНДЕ?

Во время вложений в недвижимость тайланда, первым делом нужно выяснить причину, по которой вы делаете эту покупку. Наиболее распространённые причины для вложений перечисляются ниже:

- Основное место для проживания
- Сдача в аренду
- Проведения отпуска
- Открытие офиса или производства
- Для лиц пожилого возраста
- Повышение стоимости капитала

Принимая во внимание все возможные причины для покупки, вы сможете сделать более правильный выбор потенциальной недвижимости, которая отвечает вашим нуждам и пожеланиям. Будучи невероятно многообразной страной, Таиланд предлагает ряд возможностей для инвесторов на рынке недвижимости, начиная от кондоминиумов и заканчивая курортными домами. Такие факторы как местоположение, близость зон для отдыха, доступность, размер апартамента, декор и другие аспекты будут меняться в зависимости от причин для покупки. Тем не менее, первостепенной причиной, на которую нужно обращать внимание, это тип недвижимости, в которую вы будете инвестировать.

## КАКИЕ

СИСТЕМЫ ВЛАДЕНИЯ ПРЕДУСМОТРЕНЫ ДЛЯ ИНОСТРАННЫХ СОБСТВЕННИКОВ?

### Кондоминиумы в полноправное владение

Для Иностранных собственников Наиболее лучшим выбором будет Кондоминиум в полноправное владение. По Тайским законам Act B.E. 2522 (1979), лица владеющие апартаментом в кондоминиуме являются не только их полноправными владельцами, но и долевыми собственниками общего имущества. Полноправное владение подразумевает абсолютное право на собственность и является наиболее приемлемым видом владения, полное право на которое могут получить даже иностранцы. Иностранец может приобретать до 49% процентов общей площади помещения кондоминиума на полноправном основании. Таким образом, до того, как оплата будет произведена, довольно важно учитывать доленое участие. Sansiri предлагает возможности проведения покупки в полноправное владение кондоминиумом в Банкоке и в ряде других курортов тайланда. Более подробную информацию вы сможете получить связавшись с нашими агентами по продаже.

### Владение на Правах Аренды

В качестве альтернативы, иностранные граждане могут получить владение на правах аренды в региональной конторе, регистрирующей земельные сделки. Это может быть как аренда кондоминиума, так и земельного участка в собственности. В течении времени аренды, иностранцы могут официально использовать землю на основании аренды и им разрешается владеть зданиями или сооружениями построенными на этой земле. Данный закон ограничивает срок аренды земли до 30 лет, по прошествии которых срок аренды может быть пересмотрен, в рамках данного закона.

### Налогообложение

Ещё один фактор который необходимо учитывать это налогообложение. Многие частные лица, кто уже вложил или собирается вложить денежные средства в недвижимость Тайланда, довольно часто не имеют представления о налогах, которые с них взимаются при покупке или продаже недвижимости.

Ниже вы найдёте детальное описание всех причитающихся налогов и трат:

#### • Комиссия за Перевод

Комиссия за перевод взимается с покупки земельной собственности. Комиссия за перевод равна 2% от официально-оценочной стоимости недвижимости. Стороны имеют право, по взаимному согласию в договоре купли-продажи, делать свой выбор, какая из сторон будет вносить этот налог. В день передачи прав собственности, комиссия за перевод вносится в государственную контору регистрирующую недвижимость по месту нахождения недвижимости.

#### • Регистрационные Расходы по Аренде

Если срок аренды составляет менее 3 лет, то для её юридической силы, регистрация не требуется. Для того, чтобы быть юридически действительными, Аренды превышающие 3-ёх. летний период, но не превышающие 30 лет, должны быть зарегистрированы в государственной конторе. На сегодняшний день, регистрационные расходы составляют один процент от полной стоимости аренды на весь срок аренды. Эта сумма часто вносится с равным долевым участием арендодателя и арендатора, по взаимному соглашению.

#### • Особый Налог на Прибыль (SBT)

SBT взимается с компаний и частных лиц, которые хотят продать принадлежащую им менее 5-ти лет, недвижимость. Размер налога составляет 3.3% (включая муниципальный налог) на продажную стоимость или официальную оценочную стоимость, в зависимости от того, какая из них выше.

#### • Государственная Пошлина

Государственная Пошлина применяется на переменные тарифы в юридические акты. Государственная пошлина вводится только в случаях когда SBT не приемлема.

#### • Налог на Источники Дохода (WHT)

Если продавец это компания, тогда WHT составляет 1 % от официальной, оценочной стоимости, которую установил земельный отдел или основываясь на сумму контракта, в зависимости от того, какая сумма выше. Частное лицо, которое зарабатывает деньги продавая недвижимость, включая кондоминиумы, облагается налогом на Источники Дохода, согласно с Налоговым Законодательством Таиланда. Налог на источник дохода считается по возрастающей ставке, основываясь на официальную, оценочную стоимость недвижимости.







## КАК

### ПРИБРЕТАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ В ТАИЛАНДЕ

#### Бронирование

Соглашение о бронировании заключается между покупателем и продавцом для защиты регистрации продажи и первоначального платежа покупателя. Для бронирования необходима копия Иностранного паспорта покупателя. Для иностранных граждан, которые уже приобретали недвижимость в Таиланде, необходимо удостовериться в том, что все буквы таиской транскрипции их имени соответствуют предыдущим транскрипциям. Сумма платежа будет меняться в зависимости от проекта и условий контракта. Для того, чтобы получить более подробную информацию обращайтесь к нашему агенту по продажам.

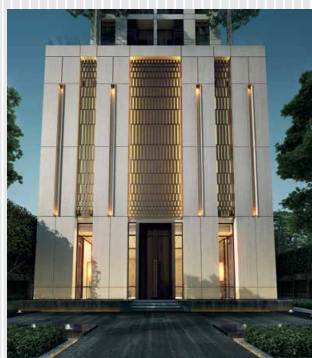
#### Виды Платежа

Для того чтобы приобрести кондоминиум в Таиланде, существуют несколько видов платежа по которым можно осуществить покупку кондоминиума:

- Наличные
- Переводом с одного банка на другой
- Быстрый перевод денежных средств



*Narasiri - Наилучшие разработки одноуровневых, отдельно стоящих домов*



*The XXXIX – Самый элегантный кондоминиум SANSIRI, выражение бесконечности. Расположен на Sukhumvit 39*



*Quattro – Кондоминиум класса Люкс, расположен в сердце Thonglor, обслуживается особым сервисом.*



*Quattro - Почётная Награда от Американского Сообщества Ландшафтных Архитекторов - ASLA*

## ПОРЯДОК ПЛАТЕЖА

Вся необходимая информация для того, чтобы перевести деньги на банковский счёт компании Sansiri или её партнёров, которую должен знать покупатель:

- Название Банковского Счёта
- Название Банка
- Номер Банковского Счёта
- Адрес банка
- Код SWIFT
- Причины Банковского Перевода (приобретение недвижимости в Таиланде)

### Декларация источника денежных средств

Во время регистрации собственности, всем иностранным гражданам, которые собираются приобрести недвижимость в Таиланде, необходимо представить декларацию источника денежных средств в Государственную Контору,

- Письмо-подтверждение

Когда вы переводите или ввозите иностранную валюту в Таиланд, сумма которой не превышает 50 000 долларов США (или равной сумме в других валютах), банк выпишет вам кредитный билет с подтверждающим письмом.

- Бланк Сделки в Иностранной Валюте

Когда вы переводите или ввозите иностранную валюту в Таиланд, сума которой превышает 50 000 долларов США или более (или равной сумме в других валютах), банк выдаст вам Бланк Сделки В иностранной Валюте

- Бланк таможенной декларации

В случаях когда покупатель ввозит наличные деньги в Таиланд, он должен задекларировать в таможенной инспекции и предоставить бланк таможенной декларации в Банк, для того, чтобы получить письменное подтверждение

### Примечания:

- В случаях когда денежные средства переводятся в Таиланд из иностранной валюты, пожалуйста удостоверьтесь в том что имя получатель денег в Бланке Зарубежной Сделки соответствует имени покупателя, соответственно с договором о купли-продажи
- Полное количество переведённых средств, должно быть не менее чистой цены (Таиский Бат) апартаментов в кондоминиуме, соответственно с договором о купли-продажи
- Пожалуйста, при заполнении бланка о переводе, указывайте четко цель платежа, например : “Для покупки кондоминиума в Таиланде.”

### Последнее, на что нужно обратить внимание

Не смотря на то, что за последнее время, Таиское законодательство стало намного проще, для приобретения недвижимости в Таиланде, мы рекомендуем своим иностранным клиентам проконсультироваться у юриста по делам приобретения недвижимости в Таиланде, особенно когда речь идёт о земельном участке. В то время как, приобретение кондоминиума стало относительно простым и стандартным делом по всему рынку недвижимости королевства, за вами остаётся выбор девелопера с большой историей и хорошей репутацией, во избежание какого-либо риска. Перечисленные выше детали выделяют предварительные шаги для приобретения недвижимости в Таиланде. Для получения более подробной информации, пожалуйста, обращайтесь к нашим отдел по продажам.



ATTENTION TO DETAILS  
HOUSE



VERTICAL LIVING  
CONDOMINIUM



MY WORLD  
TOWNHOUSE

Sansiri Public Company Limited  
16th Floor, Siripinyo Building  
475 Sri Ayutthaya Road, Rajthevi,  
Bangkok 10400 Thailand  
Call +66(0)2 201 3999  
[info@sansiri.com](mailto:info@sansiri.com)  
[www.sansiri.com](http://www.sansiri.com)