



SANSIRI

外国人购买需知

SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED

什么

类型的所有权结构可供外籍购买者选择？

永久产权公寓

对于外籍购买者，永久产权公寓是在泰购房的最佳选择。在泰购房享有特殊待遇，即佛历2522（公元1979）年公寓法出台的相关法规：允许外国人直接享有公寓所有权以及公共财产的共同所有权。享有公寓的绝对所有权和使用权，是泰国授予外国人的最佳的产权所有形式。外国人可在永久所有权的基础上，购买占公寓建筑总面积49%的套房。因此，在购买前了解外资持股额是至关重要的。Sansiri提供在曼谷或全泰国一系列旅游热区的永久产权公寓的购买机会。更多详情，敬请咨询我们的销售代表。。

租赁

另外，外国人可在区土地局办理租赁权登记。此可视为公寓或地产所有权租赁，通过租赁权登记，外国人可在租赁保有期内有效地使用租赁土地，并可拥有租赁土地上的建筑物或构筑物。泰国法律限制租赁期限最长为30年，租赁到期后，可在法律的允许下续租。

税收

税收是另一个须考虑的因素。许多已投资或正在考虑投资泰国房地产的客商往往没有留意在购买和出售房产中产生的各项税收。

相关税收及税费详情如下：

- 过户费

过户费适用于永久性房产的购买，占房产官方评估价值的2%，由买方还是卖方支付取决于双方在买卖协议中的约定，并于所有权转让日支付给房产所在地区土地局。

- 租赁登记费

如果租赁期限不超过三年，则不须依法进行租赁登记。租赁期超过3年以上至30年的，应于当地土地局登记，以确保其具有法律保障。目前，租赁登记费是整个租赁期间总租金的1%。此项费用通常由出租人和承租人协商一致后共同承担。

- 特定商业税

特定商业税，即希望出卖持有不足5年的房产的个人或公司应付的税费。特定商业税占售房价或房产官方评估价值中较高者的3.3%（包括市政税）。

- 印花税

印花税，即在法定范围内征收各种房地产税。印花税仅用于特定营业税不适用的情况。

- 预扣税

如卖方是一家公司，预扣税将按土地局的房产官方评估价值或合同中规定的售价，以较高者为准的1%算。在售房（包括公寓）中获得收入的个人，须按泰国税收法则规定，缴纳预扣税。预扣税基于官方评估价值的累进税率计算。



购房指南

现今在泰国购房非常便利，关于外籍人有权购买的房子类型，以及在泰购房好处的建议颇多。且多年来泰国各相关法律，使整个购房过程变得越来越容易。因此，作为一个外籍人，了解相关法律及其所涉及的步骤非常重要。本指南旨在帮助您和在泰购房时做出明智的决定，同时便于避免购买过程中的障碍。

为什么

要在泰国投资房地产

在泰投资房地产，最先要考虑的是您的购买预期目的，对于房屋购置中常见的购买目的基本如下：

- 主要居住地
- 租赁
- 度假房
- 办公室或工作区
- 养老居住
- 资本增值投资

通过明确购买目的，您将能够更好的决定哪种购买预期符合您的需求。泰国是一个令人难以置信的多样化国家，它为投资者提供了一系列的购买选择：有从城市公寓到度假房的各类商品房。地理位置、便捷的交通、周边设施、单元面积、装修等是买者要考虑的重要因素。不过，在其他因素之前要考虑的、最重要的因素是您要购买的类型。



如何

在泰购得房产？

预定

买卖双方之间制定预定协议，以确保买方购买的单位及其应付定金和首付金额。预定需要买方护照复印件。曾在泰购房的外籍买者，须确保买方泰语姓名与曾经购买时使用的姓名保持一致。首付金额根据项目和合同条款而定。关于预定的更多详情，买方可咨询该项目的销售代表。

付款方式

有多种付款方式可供买者在泰买房时进行购买支付，如下：

- 现金
- 银行汇票
- 快速转账



Narasiri – Top of the tier single detached house development.



The XXXIX – Sansiri's most timeless and elegant condominium. Located on Sukhumvit 39.



Quattro – Luxury condominium located in the heart of Thonglor with exclusive services.



Quattro - Honor Award 2012 from American Society of Landscape Architects – ASLA

付款程序

关于Sansiri银行帐户或其他银行账户转账, 买方须知的细节如下:

- 用户名
- 银行名称
- 银行账号
- 银行地址
- 银行代码
- 资金转移目的 (在泰购买公寓)

资金来源声明

在泰购买公寓者须在所有权登记时, 向国土资源部办公厅说明资金来源及提交相关文件。

- 确认函

转账或携带外币进入泰国的金额低于50,000美元 (或其他等值货币), 银行将出具一份信用确认函。

- 外汇交易表

转账或携带外币进入泰国的金额高于50,000美元 (或其他等值货币), 银行将出具外汇交易表。

- 海关申报表

如果买方直接带现金到泰国购房, 则须申报海关并向银行提交一份海关申报确认函。

备注

- 如须将外币转换为泰币, 请按买卖交易条款的规定, 留意并记住外汇交易表内的受益人姓名必须与买方姓名一致。
- 转换资金总额不得低于买卖交易条款中规定的公寓单元净价格 (泰铢)。
- 在转换说明中, 须注明交易目的为: 在泰购房。

最后一个须考虑的因素

尽管当今的泰国财产法易于理解, 但仍建议买家咨询律师以协助在泰购房业务, 特别是相关土地方面。在整个房地产行业, 由于公寓购买相对简单化和标准化, 选择资历深的房地产开发商以避免投资风险也很重要。以上细节概述了一些在泰购房相关的初步步骤。更多详情, 敬请咨询我们的销售代表。



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
www.sansiri.com