

# Transcription sommaire du Townhall en ligne – 09.12.2025

**Thème** : Achat et location de biens immobiliers en Thaïlande en tant qu'étranger

**Date** : 9 décembre 2025

**Heure** : de 14 h à 15 h (heure de Bangkok)

**Lieu** : événement virtuel organisé par l'Ambassade de Suisse à Bangkok

**Lien vers le Townhall complet** :

YouTube :

<https://www.youtube.com/watch?v=LrGs9tZuVRA>

Facebook :

[https://www.facebook.com/watch/live/?ref=watch\\_permalink&v=1432864478410268](https://www.facebook.com/watch/live/?ref=watch_permalink&v=1432864478410268)

## Table des matières

<u>A)</u> Introduction .....	1
<u>B)</u> Présentations des panélistes .....	2
<u>C)</u> Réactions des différents intervenants .....	3
<u>D)</u> Questions et réponses (avec horodatage YouTube) .....	4
<u>E)</u> Conclusion .....	5
<u>F)</u> Mahanakorn Partners Group : Investir dans l'immobilier en Thaïlande .....	4

---

## A) Introduction

*Pedro Zwahlen (Ambassadeur de Suisse en Thaïlande, au Cambodge et au Laos) :*

L'Ambassadeur a souhaité la bienvenue aux participants au Townhall en ligne organisée par l'Ambassade de Suisse à Bangkok et a remercié les membres de la communauté suisse et les autres participants intéressés de s'être joints à eux.

Il a présenté le thème de la session : **l'achat et la location de biens immobiliers en Thaïlande en tant qu'étranger**, un sujet qui soulève fréquemment des questions parmi les ressortissants suisses vivant en Thaïlande, que ce soit à des fins personnelles, de retraite ou d'investissement.

Compte tenu du vif intérêt suscité par ce sujet et des différences significatives entre le cadre thaïlandais et les pratiques suisses ou européennes, l'Ambassade a invité des professionnels du secteur immobilier et juridique, ainsi qu'un ressortissant suisse ayant une expérience personnelle d'achat, afin de clarifier les questions clés et de mettre en évidence les aspects à prendre soigneusement en considération avant de prendre une décision.

Il a rappelé que l'Ambassade **ne peut pas fournir de conseils juridiques ou immobiliers**, mais peut jouer un rôle de facilitateur en créant une plateforme où des professionnels qualifiés et des personnes expérimentées partagent leurs connaissances, leur savoir-faire pratique et des conseils généraux.

L'Ambassadeur a présenté les intervenants :

- **M. Gerald Enright**, directeur général de RE/MAX Executive Homes
- **M. Luca Bernardinetti**, Partner chez Mahanakorn Partners Group
- **Mme Werinorn Manphan**, Counsel chez Mahanakorn Partners Group
- **M. Josef Schnyder**, propriétaire immobilier en Thaïlande et représentant élu de l'Organisation des Suisses de l'Étranger

Il a présenté la structure du Townhall : aperçu du marché, aperçu juridique et détails d'une expérience personnelle dans l'achat d'un bien immobilier, suivis des réactions des différents panélistes et d'une session de questions-réponses.

---

## **B) Présentations des panélistes**

### **1) Aperçu du marché immobilier en Thaïlande**

Gerald Enright (directeur général, RE/MAX Executive Homes) :

M. Enright a expliqué que le marché immobilier thaïlandais est très segmenté, avec des différences substantielles entre le centre de Bangkok, les zones suburbaines, les destinations touristiques et les zones rurales. Chaque segment répond à des modèles de demande différents et présente des opportunités et des risques distincts pour les acheteurs étrangers.

Il a souligné que les acheteurs potentiels doivent clairement définir l'objectif de leur achat dès le début. L'achat pour un usage personnel, une résidence à long terme, la retraite ou un investissement conduit à des résultats très différents en termes d'emplacement, de type de propriété et d'exposition au risque. D'après son expérience, de nombreuses difficultés surviennent lorsque les acheteurs se concentrent principalement sur la propriété elle-même, plutôt que sur sa compatibilité avec leurs objectifs à long terme.

Du point de vue de l'investissement, il a noté que Bangkok offre généralement une plus grande stabilité du marché, mais pas nécessairement les rendements les plus élevés. Les rendements locatifs ont tendance à être modérés, tandis que la plus-value reste relativement stable par rapport aux marchés touristiques plus volatils. Il a également souligné que la revente pouvait prendre du temps, en particulier si un bien immobilier n'est pas correctement évalué ou s'il est situé dans une zone où la demande locative est limitée.

M. Enright a également souligné que les nouveaux programmes immobiliers affichent souvent des prix plus élevés, tandis que les biens d'occasion peuvent offrir un meilleur rapport qualité-prix et des rendements plus réalistes, à condition que leur état et leur emplacement soient soigneusement évalués. Enfin, il a insisté sur l'importance de bien connaître le contexte local, notamment en ce qui concerne les risques d'inondation, les infrastructures et la dynamique du quartier, car ces facteurs peuvent avoir une incidence significative sur la qualité de vie et le rendement des investissements.

---

### **2) Considérations juridiques pour les acheteurs et locataires étrangers (aperçu général)**

Luca Bernardinetti (Partner) et Werinorn Manphan (Counsel), Mahanakorn Partners Group :

Ils ont expliqué qu'en règle générale, les ressortissants étrangers peuvent acquérir légalement des unités en copropriété en Thaïlande, sous réserve du plafond légal de propriété étrangère (actuellement fixé à 49 % de la surface vendable totale d'un immeuble en copropriété) et du respect d'exigences strictes en matière de transfert de fonds en devise étrangère. En revanche, la propriété directe de terrains par des étrangers est interdite par le droit thaïlandais, ce qui rend nécessaire le recours à des mécanismes juridiques alternatifs, tels que des baux de longue durée dûment enregistrés, des droits d'usufruit ou de superficie, ou encore des structures soigneusement conçues dans le cadre du droit de la famille ou de la planification successorale, le cas échéant.

Les intervenants ont souligné que le simple respect formel de la législation ne suffit pas en l'absence d'une mise en œuvre adéquate. Une attention particulière a été portée à l'importance de :

- procéder à une due diligence juridique et foncière approfondie avant tout achat ou toute location ;
- assurer l'enregistrement correct auprès du Land Department, en particulier pour les contrats de location d'une durée supérieure à trois ans ;
- documenter avec précision les fonds provenant de l'étranger, notamment au moyen des *Foreign Exchange Transaction Forms* ;
- aligner les structures de propriété ou d'usage sur les objectifs à long terme de l'acquéreur étranger, qu'il s'agisse d'un usage résidentiel, d'un investissement, de la planification successorale ou d'une stratégie de sortie.

Dans une optique de gestion des risques, ils ont mis fermement en garde contre les montages informels, agressifs ou non conformes à la loi - en particulier les structures de prête-noms (*nominee structures*)

ou les participations fictives de ressortissants thaïlandais - qui sont illégales en droit thaïlandais et peuvent exposer les investisseurs à des conséquences graves, telles que l'inopposabilité des droits, une cession forcée ou la perte de l'actif.

Dans une perspective plus large de réflexion stratégique, les intervenants ont enfin souligné que la réussite d'un investissement immobilier étranger en Thaïlande suppose un changement d'approche : il s'agit de renoncer à la transposition de modèles de propriété étrangers pour adopter des solutions juridiquement solides, spécifiques à la juridiction locale, permettant de concilier contrôle, usage effectif et opposabilité des droits. Ils ont conclu qu'une structuration juridique précoce - intégrée à des considérations fiscales, successorales et réglementaires - est essentielle pour préserver la valeur de l'investissement, protéger les droits des investisseurs et éviter des litiges coûteux à un stade ultérieur du cycle d'investissement.

***Pour les lecteurs souhaitant obtenir plus de détails, l'annexe contient une présentation du groupe Mahanakorn Partners fournissant des explications juridiques détaillées et des études de cas.***

---

### **3) Expérience personnelle d'achat en Thaïlande**

*Josef Schnyder (ressortissant suisse, propriétaire immobilier, représentant élu de l'Organisation des Suisses de l'Étranger) :*

M. Schnyder a partagé son expérience personnelle d'achat d'un appartement à Bangkok après avoir décidé de s'installer en Thaïlande à la suite d'une retraite anticipée. À l'époque, il n'avait aucune connaissance préalable du marché immobilier thaïlandais et a d'abord mené une étude de marché approfondie, comprenant plusieurs visites en Thaïlande et la visite de nombreux biens immobiliers, avant de prendre une décision.

Il a décrit les principaux facteurs qui l'ont conduit à acheter plutôt qu'à louer, notamment le coût élevé des loyers à l'époque, son intention de rester en Thaïlande à long terme et son désir de diversifier ses actifs. Il a expliqué pourquoi il avait finalement opté pour un appartement situé dans le centre-ville, soulignant que l'accessibilité, le potentiel de revente et la sécurité juridique avaient été des facteurs décisifs.

M. Schnyder a souligné le rôle crucial joué par l'assistance juridique professionnelle, en particulier pour la diligence raisonnable, la vérification des quotas de propriété étrangère, la préparation des contrats et l'aide au transfert de fonds à l'étranger. Il a expliqué qu'il était essentiel de disposer de documents appropriés sur l'origine et la destination des fonds, tant pour se conformer aux exigences bancaires thaïlandaises que pour la revente ou le rapatriement futurs des produits.

Il a également fait part des difficultés pratiques rencontrées après l'achat, notamment des vices de construction et des litiges avec les voisins, illustrant ainsi que la propriété peut entraîner des problèmes inattendus même lorsque la transaction est juridiquement valable. Selon lui, ces expériences illustrent l'importance d'une préparation minutieuse, d'attentes réalistes et d'une volonté de résoudre les problèmes par les voies officielles si nécessaire.

---

### **C) Réactions des différents intervenants**

Avant de passer à la session de questions-réponses, l'ambassadeur a invité les panélistes à réagir brièvement aux points soulevés par les autres intervenants. La discussion a renforcé plusieurs messages récurrents : l'importance d'agir dans le respect de la loi, de solliciter des conseils professionnels, de documenter correctement les transactions et d'éviter les arrangements informels ou risqués.

---

## **D) Questions et réponses (avec horodatage YouTube)**

### **1. (1:09:05)**

*Les transferts d'argent depuis la Suisse pour acheter un bien immobilier sont-ils imposables en Thaïlande ?*

Les panélistes ont expliqué que l'imposition dépend de la résidence fiscale thaïlandaise, de la nature des fonds et du fait que les impôts aient déjà été payés à l'étranger. Les accords de double imposition et la documentation appropriée des entrées de fonds sont essentiels.

**Point clé à retenir :** demandez conseil à l'avance en matière fiscale et veillez à ce que les transferts de fonds soient clairement documentés.

---

### **2. (1:13:07)**

*Est-il possible et légal d'utiliser une société thaïlandaise pour acheter un appartement en copropriété lorsque le quota étranger a été atteint ?*

Cela n'est possible que si la société est une véritable entreprise en activité. Il est illégal et fortement déconseillé d'utiliser des sociétés prête-noms ou des sociétés écrans uniquement pour acquérir des biens immobiliers.

**Point clé à retenir :** les structures non conformes peuvent entraîner de graves conséquences juridiques et financières.

---

### **3. (1:14:38)**

*Si un bien immobilier détenu dans le cadre d'un bail de 30 ans est vendu, le produit de la vente peut-il être transféré en Suisse ?*

Oui. À condition que l'achat et la vente initiaux soient correctement documentés, le produit de la vente peut être rapatrié après paiement des taxes applicables en Thaïlande.

**Point clé à retenir :** il est essentiel de documenter les entrées et les sorties de fonds.

---

### **4. (1:17:12)**

*Une coentreprise peut-elle être créée lorsque le terrain appartient à un Thaïlandais et la maison à un ressortissant suisse ?*

En principe, de tels arrangements ne sont pas autorisés, car ils sont considérés comme un contournement des restrictions en matière de propriété étrangère.

**Point clé à retenir :** des structures « créatives » peuvent néanmoins être illégales au regard de la législation thaïlandaise.

---

### **5. (1:18:36)**

*Outre les restrictions relatives à la location à court terme (par exemple Airbnb), existe-t-il d'autres limitations importantes en matière de location immobilière ?*

Les locations à court terme constituent la principale restriction. Les locations à plus long terme sont généralement autorisées, sous réserve des règles de copropriété, des conditions contractuelles et des obligations fiscales.

**Point clé à retenir** : la location est généralement possible, mais doit respecter les règles du bâtiment et les exigences légales.

---

## **E) Conclusion**

*Pedro Zwahlen (Ambassadeur de Suisse en Thaïlande, au Cambodge et au Laos) :*

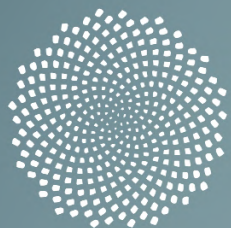
L'Ambassadeur a remercié les intervenants pour leur temps, leur expertise et leurs explications claires, et a exprimé sa gratitude au public pour son intérêt et ses questions.

Il a conclu en affirmant que les étrangers pouvaient acheter ou louer un bien immobilier en Thaïlande, mais que cela nécessitait une préparation minutieuse, le respect des lois locales et le recours à des conseils professionnels. L'enregistrement du Townhall restera disponible en ligne, sur Facebook et YouTube.

---

## **Annexe : Mahanakorn Partners Group - Investir dans l'immobilier en Thaïlande**

Voir la présentation fournie par Mahanakorn Partners Group dans les pages suivantes.



**MPG**

MAHANAKORN  
PARTNERS  
GROUP

# Investing in Real Estate in Thailand

Copyright © 2025 Mahanakorn Partners Group. All rights reserved.



# Overview of Real Estate Investment Framework in Thailand



## Top Destinations for Foreign Buyers

Thailand continues to attract foreign investors seeking real estate opportunities in dynamic urban centers and resort destinations. The most popular locations include:

1. **Bangkok**
2. **Pattaya**
3. **Phuket**
4. **Chiang Mai**
5. **Samut Prakan**



## Foreign Ownership Restrictions

Under Thai law:

1. **Foreign nationals cannot own land** in Thailand.
2. **Land ownership is strictly regulated**, with only limited exceptions under special investment promotion schemes.



## Ownership of Buildings

While land ownership is restricted:

1. **Foreigners** may own buildings, including condominiums, in their own name.
2. **Condominium ownership** by foreigners is limited to 49% of the total floor area of all units in a building (per Condominium Act B.E. 2522).



## Alternatives to Land Ownership

Foreign investors may structure land usage through:

1. **Long-Term Leases:** Up to 30 years, renewable once for an additional 30 years.
2. **Corporate Ownership:** A Thai limited company (with **no more than 49% foreign shareholding** and Thai majority headcount) may hold land, though this must be structured carefully to avoid nominee issues.



## Use Rights without Ownership

Legal mechanisms granting usage rights include:

1. **Superficies Agreement:** Grants the right to build or use structures on land owned by another party. May be granted for **up to 30 years**, the lifetime of the landowner, or the superficiesary.
2. **Usufruct Agreement:** Grants the right to use and derive income from land (e.g., rentals or agriculture) for **up to 30 years** or the lifetime of the usufructuary.



# Real Estate Project Development in Thailand

## Key Regulatory Framework Governing Property Development



### Town Planning Act B.E. 2562 (2019)

Establishes zoning classifications and defines land-use parameters. Land is categorized into specific zones, each with tailored development criteria:

1. **Commercial Zones** – Business and retail activity
2. **Residential Zones** – Housing developments of varying density
3. **Infrastructure Zones** – Utilities, transport, and public facilities

*Each zone governs allowable land use, density, and permitted building types.*



### Building Control Act B.E. 2522 (1979)

Regulates construction activities nationwide. Developers must comply with:

- Licensing requirements for construction and modification
- Technical regulations on building height, structure, spacing, and safety



### Environmental Impact Assessment (EIA)

Mandatory for specific large-scale or high-risk developments. EIA approval is required before construction begins for:

1. **Aviation facilities**
2. **Hospitality and tourism projects** (e.g., hotels)
3. **High-rise or large residential/commercial buildings**



# House Ownership & Long-Term Leases

- **No land ownership for foreigners**, but **structures (houses) can be owned separately**
- **Common structure:** 30-year land lease + separate house ownership agreement
- **Lease term limit:** Maximum **30 years** under Thai law
  - “30+30+30” renewals are **not legally binding**; automatic extensions **invalid**
- **Renewals not guaranteed:** Must be renegotiated and re-approved by the landowner
- **House ownership:**
  - House can be **registered in the foreigner’s name**
  - Ownership ends with the lease unless renewed
  - Does **not** confer land ownership
- **Alternative protection tools:**
  - **Usufruct:** right to use property (30 years or lifetime)
  - **Superficies:** right to own a building on Thai-owned land (stronger protection for construction investments)



# Inheritance, Succession & Minors

- **Statutory succession:**

- Thai Civil & Commercial Code §§1629–1639 define legal heirs
- A **foreign spouse is a legal heir** and may inherit land or a house
- **Land Code §94:** Foreign heirs must **sell or transfer inherited land within 1 year**
- Failure to comply may result in **state seizure and auction**

- **Protection of the surviving foreign spouse:**

- **Usufruct:** Lifetime or up to 30 years right to live in and use the property (registered at Land Office; ~1% fee + stamp duty)
- **Superficies:** Right to own the house on Thai heirs' land (up to 30 years or lifetime; renewable)
- **Thai will & estate planning:** Can direct land sale, distribution of proceeds, or grant usufruct while preserving ownership for Thai children

- **Minors as heirs:**

- Must have a **legal guardian**
- **Court approval required** for property management or sale
- **Guardianship planning essential** in estate structuring





# Land and Building Tax & Registration Fee



## Annual Tax Payment Schedule

- The Land and Building Tax must be paid annually between January and April.
- Local authorities issue tax assessment notices in February, and payment must be made by the end of April each year.



## Tax Base Determination

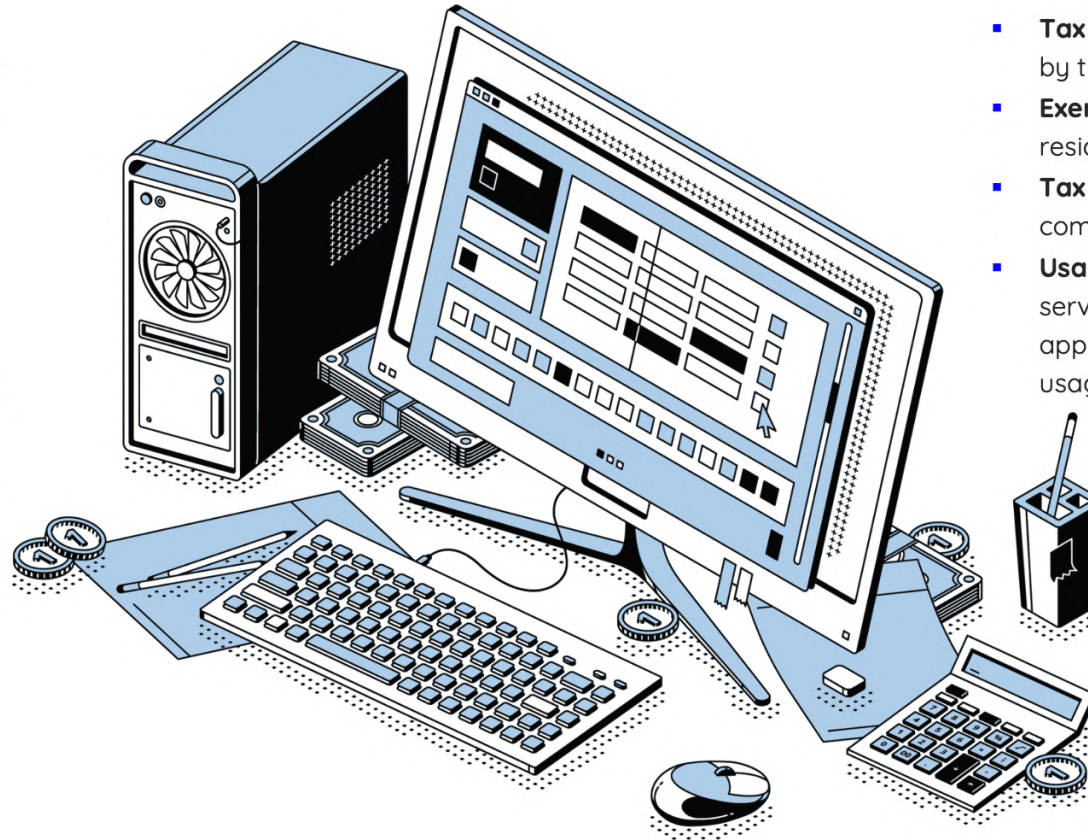
- The tax is calculated based on the official appraised value of land and/or buildings, as assessed under the Land Code and determined by the Treasury Department.



## Tax Calculation Formula

**Tax Payable** = (Tax Base – Exemption) × Tax Rate × Usage Proportion

- **Tax Base:** The appraised value issued by the Treasury Department
- **Exemption:** May apply for qualified residential or agricultural use
- **Tax Rate:** Varies by use (e.g., residential, commercial, agricultural, or vacant)
- **Usage Proportion:** If the property serves multiple purposes, the tax is applied proportionally based on each usage type



# Land and Building Tax Rates by Usage Type

Usage Type	Maximum Tax Rate	Exemption (if applicable)	Conditions / Notes
<b>Agricultural Use</b>	0.15%	Up to THB 50 million (individuals only)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Must involve rice farming, crop farming, orchards, livestock, or aquaculture.</li> <li>Juristic persons not eligible for exemption.</li> </ul>
<b>Residential Use</b> (own land + house)	0.3%	Up to THB 50 million	Owner's name must appear in the house registration as of January 1.
<b>Residential Use</b> (own building only)	0.3%	Up to THB 10 million	Applies when renting land. Owner's name must appear in the house registration as of January 1.
<b>Other Uses</b> (e.g., commercial, industrial)	1.2%	None	No exemption applies.
<b>Vacant / Underutilized Land or Buildings</b>	1.2% (base rate)	None	If unused for 3 consecutive years, 0.3% is added every 3 years, up to a max of 3%.
<b>Mixed Use</b> (multiple usage types)	Proportional	Based on applicable usage category	Tax calculated proportionally by usage type, each with its own rate and exemption.

# Selling Property as a Foreigner

- **Right to sell & repatriate:**
  - Foreigners may freely sell their **condominium unit or house**
  - Sale proceeds may be **repatriated abroad**
- **Foreign quota check (condos):**
  - Buyer's eligibility under the **49% foreign quota** must be confirmed
  - If the quota is full, the buyer may register only via **leasehold or a Thai company**
- **Taxes & fees on sale (individual sellers):**
  - **Withholding tax:** 1% of registered value or progressive rates
  - **Specific Business Tax (SBT):** 3.3% if sold within 5 years
  - **Stamp duty:** 0.5%
  - **Corporate sellers:** Subject to **corporate income tax on profits**
- **Repatriation of proceeds:**
  - Original **FET form or credit advice required**
  - Bank issues outward remittance form for **tax-free transfer abroad**





# SCENARIO 1: Mr. A – Buying a Luxury Condominium in Bangkok or Pattaya

Under the Condominium Act, **foreigners CAN own condominium units outright in Thailand**. However, there are key legal requirements:

## 1. Foreign Quota Limit (49% Rule)

- **Maximum 49% of the total saleable area** in any condominium building can be owned by foreigners
- The remaining 51% must be owned by Thai nationals
- If the 49% quota is full, you cannot register ownership as a foreigner

**Recommendations:** Ask the developer or juristic person for confirmation that foreign quota is still available

## 2. Foreign Currency Requirement

- You must bring funds **from outside Thailand** to purchase the condo
- Obtain a **Foreign Exchange Transaction (FET) Form** from your bank
- This form must state: "*For purchase of condominium unit no. [-], condominium project name*".

**Remark:** Please be advised that without this document, the Land Department will *not proceed* with the condominium unit ownership transfer.

## 3. Due Diligence Before Purchase:

- Verify the **condominium title deed** is free from encumbrances or mortgages
- Check that the seller is the registered owner
- Confirm the unit is not subject to any liens, court orders, or disputes
- Verify unpaid common fees, maintenance fund status
- Check building permits and occupancy certificates are in order

# SCENARIO 1: Buying a Luxury Condominium in Bangkok or Pattaya, cont'd

## Common Pitfalls:

- **Off-plan purchases:** Ensure the developer has proper licenses and construction permits; many projects face delays or cancellations
- **Using Thai nominee structures:** Some agents suggest buying in a Thai person's name—*this is illegal and highly risky*, you could lose everything
- **Undisclosed debts:** Common area fees or sinking fund contributions may be unpaid

## Taxes and Fees:

The general tax implications involved with the registration of transfer of ownership of the condominium unit would be as follows:

- **Transfer Fee** – 2% based on appraised value of the property (appraised by the Land Office);
- **Withholding Tax (WHT)** – 1% based on registered transaction value or appraised value, whichever is higher;
- **Stamp Duty** – 0.5% based on registered transaction value (Stamp duty is only applicable in cases where specific business tax is not applied);
- **Specific Business Tax (SBT)** – 3.3% based on registered transaction value or appraised value, whichever is higher (if applicable).

Under the CPA, the condominium developer shall be solely responsible for withholding tax and other necessary expenses, if any, incurred in relation to the registration of transfer ownership of the condominium unit. However, the condominium developer and the purchaser may equally share the cost of the transfer fee. As such, it is advisable for the company to clearly confirm with the purchasers in the SPA and reservation form as to whom will be responsible for transfer fees and all taxes and/or at what percentage.

**Bottom line for Mr. A:** Buying a condo as a foreigner is straightforward /F you follow the rules, verify foreign quota availability, and bring funds properly documented from abroad.



# SCENARIO 2: Ms. B – Buying an Old Townhouse in the Bangkok Suburbs or a Province

This is where things get more complex, because **foreigners generally CANNOT own land in Thailand**.

The Land Code allows only narrow exceptions—most notably Section 96 bis, under which a foreigner may own up to one rai (1,600 m<sup>2</sup>) of land for residential purposes if they invest at least THB 40 million in Thai government bonds or other approved assets; such ownership requires approval by the Minister of Interior. In practice, these approvals are rare.

## What Are Ms. B's Options?

Since she cannot own land directly, here are the **legal alternatives**:

### Option 1: 30-Year Lease (Most Common for Foreigners)

- Foreigners can lease land for up to **30 years**, renewable for additional 30-year terms (though renewals are not guaranteed)
- The lease must be **registered at the Land Department** to be enforceable. A lease not registered at the Land Department is enforceable only for 3 years maximum.
- Ms. B can own the **house/structure** on the land, but only lease the land itself

**Recommendations:** Ensure the lessor (Thai owner) has clear title and authority to lease

### Option 2: Thai Company Structure

- Some foreigners set up a Thai limited company with 51% Thai shareholders and 49% foreign ownership
- The company owns the land, and the foreigner controls management
- **Major legal risk:** Nominee structures (where Thais hold shares but have no economic interest) are **illegal** under the Foreign Business Act
- Authorities can investigate and confiscate land if nominees are discovered
- **We generally do NOT recommend this approach** for residential purposes due to high risk

# SCENARIO 2: Buying an Old Townhouse in the Bangkok Suburbs or a Province, cont'd

## Option 3: Thai Spouse Ownership

- If Ms. B is married to a Thai national, her spouse can own the land and register a lifetime usufruct in favour of Ms. B. A usufruct grants the right to use and occupy land for a specified period—often the holder's lifetime—without ownership. This ensures Ms. B's ability to reside in and enjoy the property throughout her life
- Ms. B can own the house structure

**Recommendations:** All funds used for purchasing the land and building the house should be documented as Ms. B's separate property. At the Land Office, Ms. B should sign a declaration confirming he does not claim ownership of the land; this demonstrates that the transaction is not a nominee arrangement, which is illegal.

## Additional Checks for Townhouse Purchases:

- Verify title deed type (Chanote is best; Nor.Sor. 3 Gor is acceptable; avoid Nor.Sor. 3)
- Check for easements, rights of way, or access issues
- Confirm building permits were obtained for the structure
- Assess property boundaries (survey if necessary)

**Bottom line for Ms. B:** Ms. B cannot own the land, but she can lease it (30 years) or have her Thai spouse own it.

# SCENARIO 3: Mr. C – Renting a Condominium

## Key Legal Considerations:

### 1. Lease Term Options:

- **Short-term (less than 3 years):** No registration required; simple rental agreement
- **Long-term (3 years or more):** Lease must be registered at the Land Department to be enforceable beyond 3 years
- **Maximum term:** 30 years (same as land leases)

### 2. What to Check in the Rental Agreement:

#### Rent and Payment Terms:

- Confirm monthly rent, payment schedule, and deposit (typically 2 months' rent). Landlords sometimes withhold deposits for minor wear and tear; thus, we recommend taking photos/video at move-in
- Clarify utilities: Are water, electricity, internet included or separate?
- Understand common area fees: Who pays? (Usually tenant, but confirm)

#### Termination Clauses:

- Can you terminate early? What's the penalty?
- What notice period is required (typically 30 days)?
- Are you liable for the full lease term if you leave early?

# SCENARIO 3: Renting a Condominium, cont'd

## Maintenance and Repairs:

- Who is responsible for repairs? (Major repairs usually landlord; minor repairs often tenant)
- What condition must you return the unit in?

## Deposit Return:

- Under what conditions is the deposit refundable?
- Timeline for return (typically 15 days after moving-out)

## 3. Common Pitfalls:

- **No written contract:** Always insist on a written lease agreement in both Thai and English
- **Undisclosed rules:** Some condos have strict rules (no pets, no overnight guests, quiet hours); review condo regulations
- **Subletting restrictions:** Most leases prohibit subletting without landlord consent

## 4. Registration (for leases 3+ years):

- Both parties must appear at the Land Department
- Registration fee: 1.1% of the total rental amount for the entire lease term, consisting of a 1% registration fee and a 0.1% stamp duty.
- **Benefit:** A registered lease is enforceable against future owners if the property is sold

**Bottom line for Mr. C:** Renting is simpler and more flexible than buying, but always use a written contract, understand your deposit rights, and register leases over 3 years for full legal protection.

# SCENARIO 4: Ms. D – Renting a Townhouse

Renting a townhouse is very similar to renting a condo, but there are a few additional considerations:

## Key Differences from Condo Rentals:

### 1. Utilities and Bills:

- Unlike condos, there's no juristic person managing common areas
- Foreigners will need to deal directly with utility providers (water, electricity, internet)

**Recommendations:** Confirm utilities are properly registered and paid up-to-date

### 2. Neighborhood and Access:

- Check access rights if the townhouse is in a gated community or private soi
- Understand any village rules or fees
- Verify parking availability

### 3. Landlord Verification:

- Ask to see the **title deed and building permit** and check the name
- If signing with an agent, ensure they have proper **Power of Attorney** from the owner

**Recommendations:** Verify the landlord actually owns the property

**Bottom line for Ms. D:** Renting a townhouse is straightforward, but verify the landlord's ownership, thoroughly inspect the property, and clearly define maintenance responsibilities in writing.

# Download the December 2025 Thailand Foreign Property Report

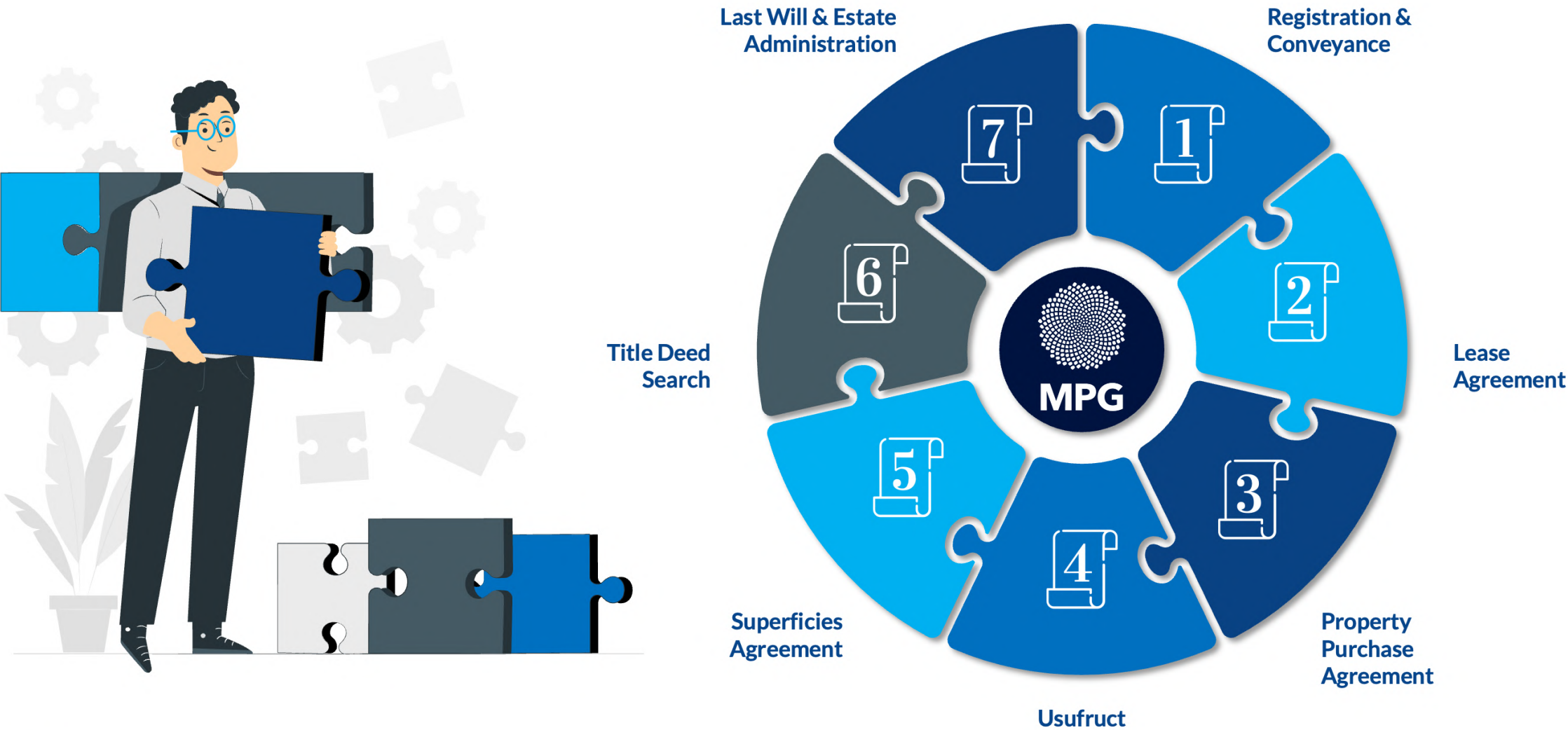
## The report covers:

- Land & Lease Rules
- Buying Through Companies
- FET & Purchase Documentation
- Market Outlook
- Inheritance & Succession
- Taxes & Money Transfers
- Selling Property





# How MPG Supports Your Thailand Property & Investment Strategy







# MPG

MAHANAKORN  
PARTNERS  
GROUP



Kian Gwan House III, 152 Wireless Road



+66 (0) 2651 5107 – 5108



[mahanakornpartners.com](http://mahanakornpartners.com)



[info@mahanakornpartners.com](mailto:info@mahanakornpartners.com)



Follow our hashtags

**#MahanakornPartnersGroup**



**#MahanakornPartners #MPG**

for more insights

# Exceeding expectations.

Legal Services | Accounting & Tax Advisory | Corporate Services | Banking & Finance