

Sintesi Trascrizione Online Townhall Meeting – 09.12.2025

Soggetto: Acquisto e affitto di immobili in Thailandia come straniero

Data: 9 Dicembre 2025

Orario: Dalle 2:00 PM alle 3:00 PM (Orario di Bangkok)

Luogo: Evento virtuale organizzato dall'Ambasciata di Svizzera a Bangkok

Link al video completo del Townhall:

YouTube:

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

Facebook:

https://www.facebook.com/watch/live/?ref=watch_permalink&v=1432864478410268

Sommario

<u>A)</u>	Introduzione	Error! Bookmark not defined.
<u>B)</u>	Presentazioni dei panelisti	2
<u>C)</u>	Commenti e reazioni tra i vari panel	3
<u>D)</u>	Domande e risposte (con time-stamp di YouTube).....	3
<u>E)</u>	Conclusione	4
<u>F)</u>	Allegato: Mahanakorn Partners Group - Investire nell'immobiliare in Thailandia	4

A) Introduzione

Pedro Zwahlen (Ambasciatore di Svizzera in Thailandia, Cambogia e Lao PDR):

L'Ambasciatore ha dato il benvenuto ai partecipanti alla riunione pubblica online organizzata dall'Ambasciata di Svizzera a Bangkok e ha ringraziato i membri della comunità svizzera e gli altri partecipanti interessati per la loro presenza.

L'Ambasciatore ha introdotto il tema della sessione: **acquisto e affitto di immobili in Thailandia come straniero**, un argomento che suscita frequentemente domande tra i cittadini svizzeri residenti in Thailandia, sia per uso personale, pensionamento o investimento.

Dato il forte interesse e le significative differenze tra il quadro normativo thailandese e le pratiche svizzere o europee, l'Ambasciata ha invitato professionisti dei settori immobiliare e legale, oltre a un cittadino svizzero con esperienza diretta, per chiarire i principali aspetti e evidenziare i punti da considerare con attenzione prima di prendere una decisione.

L'Ambasciatore ha ricordato che, in quanto Ambasciata, la Svizzera **non può fornire consulenza legale o immobiliare**, ma può svolgere un ruolo di facilitatore, creando una piattaforma in cui professionisti qualificati e persone esperte condividono conoscenze pratiche e indicazioni generali.

L'Ambasciatore ha poi presentato i relatori:

- **Mr Gerald Enright**, Managing Director di RE/MAX Executive Homes
- **Mr Luca Bernardinetti**, Managing Partner di Mahanakorn Partners Group
- **Ms Werinorn Manphan**, Counsel di Mahanakorn Partners Group
- **Mr Josef Schnyder**, proprietario immobiliare in Thailandia e rappresentante eletto dell'Organizzazione degli Svizzeri all'Ester

L'Ambasciatore ha in seguito illustrato la struttura della riunione pubblica: una panoramica del mercato, un inquadramento legale, e i dettagli di un'esperienza personale nell'acquisto immobiliare, seguiti da reazioni incrociate dei panel ed una sessione di domande e risposte.

B) Presentazioni dei panelisti

1) Panoramica del mercato immobiliare in Thailandia

Gerald Enright (Managing Director, RE/MAX Executive Homes):

Il Sig. Enright ha spiegato che il mercato immobiliare thailandese è altamente segmentato, con differenze sostanziali tra il centro di Bangkok, le aree suburbane, le destinazioni turistiche e le zone rurali. Ogni segmento risponde a domande diverse e presenta opportunità e rischi distinti per gli acquirenti stranieri. Il Sig. Enright ha sottolineato che i potenziali acquirenti dovrebbero definire chiaramente lo scopo dell'acquisto sin dalle prime fasi: comprare per uso personale, residenza a lungo termine, pensionamento o investimento portano a risultati molto diversi in termini di posizione, tipo di proprietà e esposizione al rischio. La sua esperienza mostra che molte difficoltà emergono quando l'acquirente si concentra principalmente sulla proprietà stessa, senza considerare se risponde ai propri obiettivi a lungo termine.

Dal punto di vista dell'investimento, Bangkok generalmente offre maggiore stabilità di mercato, ma non necessariamente i rendimenti più alti. I rendimenti da locazione tendono ad essere moderati, mentre l'apprezzamento del capitale rimane relativamente costante rispetto ai mercati turistici più volatili. Il panelista ha inoltre evidenziato che la rivendita può richiedere tempo, soprattutto se la proprietà non è correttamente valutata o si trova in un'area con domanda di affitti limitata.

Il Sig. Enright ha aggiunto che le nuove costruzioni spesso richiedono un premio sul prezzo, mentre le proprietà di seconda mano possono offrire miglior valore e rendimenti più realistici, a patto che condizioni e posizione siano attentamente valutate. Infine, il panelista ha sottolineato l'importanza della conoscenza locale, ad esempio riguardo ai modelli di inondazioni, alle infrastrutture e alla dinamica dei quartieri, fattori che influenzano sia la vivibilità sia la performance dell'investimento.

2) Aspetti legali per acquirenti e affittuari stranieri (panoramica generale)

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

Gli esperti legali hanno fornito una panoramica strutturata e di alto livello del quadro giuridico che disciplina la proprietà immobiliare e i contratti di locazione per gli stranieri in Thailandia, illustrando sia i limiti imposti dalla normativa vigente sia le soluzioni conformi comunemente adottate nella prassi.

Hanno spiegato che, in linea generale, i cittadini stranieri possono acquisire legalmente unità condominiali, nel rispetto del limite massimo di proprietà straniera previsto dalla legge (attualmente pari al 49% della superficie vendibile complessiva di un edificio condominiale) e a condizione che i fondi d'acquisto siano trasferiti dall'estero in valuta estera conformemente alle prescrizioni normative. Al contrario, la proprietà diretta di terreni da parte di stranieri è vietata dal diritto thailandese, rendendo necessario il ricorso a meccanismi giuridici alternativi, quali contratti di locazione di lunga durata debitamente registrati, diritti di usufrutto o di superficie, oppure strutture attentamente pianificate nell'ambito del diritto di famiglia o della pianificazione successoria, ove applicabile.

I relatori hanno inoltre sottolineato che il rispetto formale della legge non è sufficiente in assenza di una corretta esecuzione pratica. In particolare, è stata evidenziata l'importanza di:

- effettuare un'approfondita due diligence legale e catastale prima di qualsiasi acquisto o locazione;
- garantire la corretta registrazione presso il Land Department, in particolare per i contratti di locazione di durata superiore a tre anni;
- documentare accuratamente l'afflusso di capitali dall'estero, ad esempio mediante i *Foreign Exchange Transaction Forms*;
- allineare le strutture di proprietà o di utilizzo agli obiettivi di lungo termine dell'acquirente straniero, quali l'uso residenziale, l'investimento, la pianificazione successoria o la strategia di uscita.

Dal punto di vista della gestione del rischio, hanno messo fermamente in guardia contro accordi informali, aggressivi o non conformi alla legge, in particolare le strutture basate su *nominees* o su partecipazioni fittizie di soggetti thailandesi, che sono illegali e possono esporre gli investitori a

conseguenze gravi, quali l'inefficacia dei diritti acquisiti, l'obbligo di dismissione forzata o la perdita dell'asset.

In una prospettiva più ampia di riflessione strategica, gli esperti hanno infine evidenziato che un investimento immobiliare di successo da parte di stranieri in Thailandia richiede un cambiamento di approccio: non tentare di replicare modelli di proprietà stranieri, bensì adottare soluzioni giuridiche specifiche per la giurisdizione locale, in grado di bilanciare controllo, fruibilità ed effettiva tutela dei diritti. Hanno concluso sottolineando che una strutturazione legale tempestiva, integrata con considerazioni fiscali, successorie e regolamentari, è fondamentale per preservare il valore dell'investimento, proteggere i diritti degli investitori ed evitare controversie costose nelle fasi successive del ciclo di investimento.

Per chi desidera ulteriori dettagli, l'allegato contiene una presentazione di Mahanakorn Partners Group con spiegazioni legali approfondite e casi di studio.

3) Esperienza personale di acquisto in Thailandia

Josef Schnyder (cittadino svizzero, proprietario immobiliare; rappresentante eletto dell'Organizzazione degli Svizzeri all'Estero):

Il Sig. Schnyder ha condiviso la sua esperienza personale nell'acquisto di un condominio a Bangkok, dopo aver deciso di trasferirsi in Thailandia per la pensione anticipata. All'epoca non aveva conoscenze pregresse del mercato immobiliare thailandese e ha condotto ampie ricerche di mercato, includendo più visite in Thailandia e numerose ispezioni prima di prendere una decisione.

Ha descritto i fattori chiave che lo hanno portato a comprare anziché affittare, tra cui gli alti costi di affitto dell'epoca, la volontà di rimanere a lungo in Thailandia e il desiderio di diversificare i propri beni. Ha spiegato perché ha scelto infine un condominio centrale, sottolineando accessibilità, potenziale di rivendita e certezza legale come fattori decisivi.

Il Sig. Schnyder ha evidenziato il ruolo cruciale del supporto legale professionale, in particolare per la due diligence, la verifica delle quote di proprietà per stranieri, la preparazione dei contratti e l'assistenza nel trasferimento dei fondi. Ha spiegato che una documentazione accurata sull'origine e lo scopo dei fondi è essenziale sia per la conformità alle norme bancarie thailandesi sia per eventuali rivendite o rimpatri futuri.

Ha anche condiviso sfide pratiche post-acquisto, come difetti di costruzione e controversie con vicini, dimostrando che la proprietà può comportare problemi imprevisti anche quando la transazione è legalmente corretta. Queste esperienze hanno rafforzato l'importanza di una preparazione approfondita, aspettative realistiche e disponibilità a gestire problemi tramite canali formali.

C) Commenti e reazioni tra i vari panel

Prima di passare alla sessione di domande e risposte, l'Ambasciatore ha invitato i relatori a reagire brevemente ai punti sollevati dagli altri interventi. La discussione ha rafforzato alcuni messaggi ricorrenti: l'importanza di agire nel rispetto della legge, rivolgersi a professionisti qualificati, documentare correttamente le transazioni ed evitare accordi informali o rischiosi.

D) Domande e risposte (con time-stamp di YouTube)

1. (1:09:05)

Il denaro trasferito dalla Svizzera per acquistare una proprietà è soggetto a tassazione in Thailandia?

I relatori hanno spiegato che la tassazione dipende dalla residenza fiscale in Thailandia, dalla natura dei fondi e dal fatto che le tasse siano già state pagate all'estero. Accordi contro la doppia imposizione e una corretta documentazione dei trasferimenti sono fondamentali.

Punto chiave: rivolgersi a un consulente fiscale in anticipo e assicurarsi che i trasferimenti di fondi siano chiaramente documentati.

2. (1:13:07)

È possibile e legale utilizzare una società thailandese per acquistare un'unità condominiale quando la quota per stranieri è stata raggiunta?

Questo è possibile solo se la società è un'attività operativa reale. L'uso di nomine o società fittizie esclusivamente per acquistare proprietà è illegale e fortemente sconsigliato.

Punto chiave: strutture non conformi possono comportare gravi conseguenze legali e finanziarie.

3. (1:14:38)

Se una proprietà detenuta con un contratto di locazione di 30 anni viene venduta, è possibile trasferire il ricavato in Svizzera?

Sì. A condizione che l'acquisto e la vendita siano correttamente documentati, il ricavato può essere rimpatriato dopo il pagamento delle tasse applicabili in Thailandia.

Punto chiave: è fondamentale documentare sia l'entrata sia l'uscita dei fondi.

4. (1:17:12)

È possibile costituire una joint venture in cui un thailandese possiede il terreno e uno svizzero l'edificio?

In linea di principio, tali accordi non sono permessi, poiché sono considerati un modo per aggirare le restrizioni sulla proprietà straniera.

Punto chiave: strutture apparentemente creative possono comunque essere illegali secondo la legge thailandese.

5. (1:18:36)

Oltre alle restrizioni sugli affitti a breve termine (ad es. Airbnb), ci sono altri limiti significativi per affittare una proprietà?

Gli affitti a breve termine rappresentano la restrizione principale. Gli affitti a lungo termine sono generalmente consentiti, nel rispetto delle regole del condominio, dei termini contrattuali e degli obblighi fiscali.

Punto chiave: l'affitto è di solito possibile, ma deve rispettare le norme condominiali e i requisiti legali.

E) Conclusione

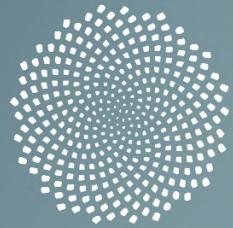
Pedro Zwahlen (Ambasciatore di Svizzera in Thailandia, Cambogia e Laos):

L'Ambasciatore ha ringraziato i relatori per il loro tempo, competenza e spiegazioni chiare, esprimendo anche apprezzamento al pubblico per l'interesse e le domande poste.

Ha concluso che comprare o affittare una proprietà in Thailandia è possibile per gli stranieri, ma richiede preparazione accurata, rispetto delle leggi locali e supporto da professionisti qualificati. La registrazione del townhall resterà disponibile online su Facebook e YouTube.

Allegato: Mahanakorn Partners Group - Investire nel settore immobiliare in Thailandia

Consultare la presentazione fornita da Mahanakorn Partners Group nelle pagine seguenti.



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 superficiary.
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

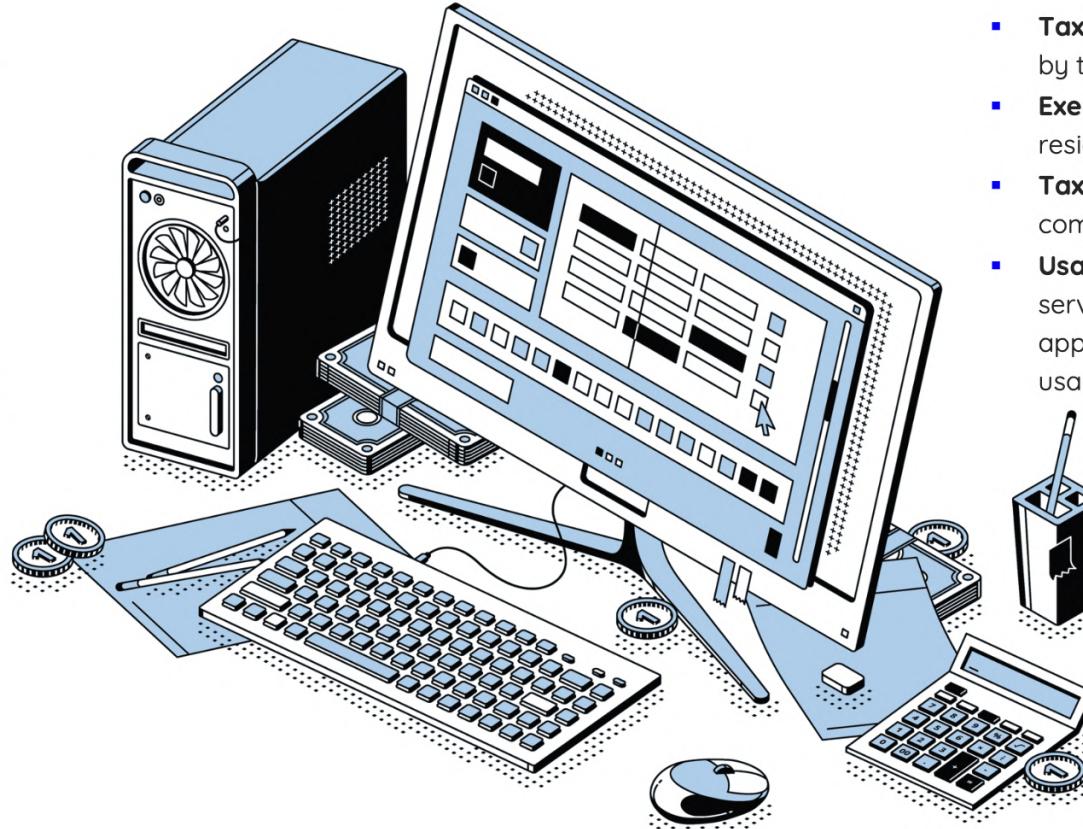
- The tax is calculated based on the official appraised value of land and/or buildings, as assessed under the Land Code and determined by the Treasury Department.



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
Agricultural Use	0.15%	Up to THB 50 million (individuals only)	<ul style="list-style-type: none">Must involve rice farming, crop farming, orchards, livestock, or aquaculture.Juristic persons not eligible for exemption.
Residential Use (own land + house)	0.3%	Up to THB 50 million	Owner's name must appear in the house registration as of January 1.
Residential Use (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.
Other Uses (e.g., commercial, industrial)	1.2%	None	No exemption applies.
Vacant / Underutilized Land or Buildings	1.2% (base rate)	None	If unused for 3 consecutive years, 0.3% is added every 3 years, up to a max of 3%.
Mixed Use (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 m²) 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

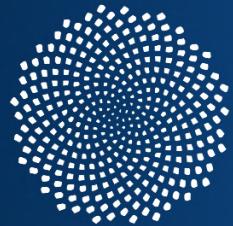
The report covers:

- 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

 info@mahanakornpartners.com



Follow our hashtags

#MahanakornPartnersGroup

#MahanakornPartners #MPG



for more insights

Exceeding expectations.