

## กฎหมายไทยสำหรับชาวต่างชาติที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

เป็นที่ทราบกันดีว่าตามกฎหมายไทย ชาวต่างชาติ (ผู้ที่ไม่ใช่สัญชาติไทย) ไม่สามารถซื้อหรือเป็นเจ้าของที่ดินได้ แต่ภายใต้เงื่อนไขบางประการ ชาวต่างชาติก็สามารถซื้อทรัพย์สินในประเทศไทยได้

ข้อมูลต่อไปนี้เป็นเพียงข้อมูลทั่วไปและไม่ควรถือเป็นคำแนะนำทางกฎหมาย เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องปรึกษากฎหมายเฉพาะของคุณกับทนายความไทยที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจว่าข้อกำหนดทางกฎหมายทั้งหมดได้รับการปฏิบัติตามและการลงทุนของคุณปลอดภัย พวกเขาจะสามารถแนะนำคุณเกี่ยวกับข้อกฎหมายและตัวเลือกที่มีอยู่ตามสถานการณ์ของคุณโดยทั่วไปแล้ว มีวิธีการไม่กี่วิธีที่ชาวต่างชาติสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ แม้ว่าวิธีการเหล่านี้จะไม่อนุญาตให้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินในชื่อของชาวต่างชาติเต็มรูปแบบ นี่คือทางเลือกที่พบบ่อยที่สุดบางประการ (ซึ่งคุณควรตรวจสอบกับทนายความ):

1. การเป็นเจ้าของผ่านคู่สมรสชาวไทยหรือบุคคลชาวไทยที่เชื่อถือได้: หากคุณแต่งงานกับคนไทย ที่ดินสามารถจดทะเบียนในชื่อคู่สมรสของคุณได้ อีกทางเลือกหนึ่ง หากคุณมีเพื่อนคนไทยที่เชื่อถือได้ เพื่อนร่วมงาน หรือหุ้นส่วนทางธุรกิจ พวกเขาสามารถจดทะเบียนที่ดินในชื่อของพวกเขาได้ วิธีนี้ต้องการความไว้วางใจและการจัดการทางกฎหมายอย่างรอบคอบเพื่อให้สิทธิ์ของคุณได้รับการคุ้มครอง
2. การเป็นเจ้าของผ่านบริษัทไทย: ชาวต่างชาติสามารถตั้งบริษัทไทย ซึ่งสามารถซื้อที่ดินและทรัพย์สินได้ ตัวเลือกนี้มักใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ เช่น การก่อสร้างโรงแรม ร้านอาหาร หรือหน่วยธุรกิจอื่นๆ บริษัทจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายสำหรับการเป็นเจ้าของโดยชาวต่างชาติ และทนายความชาวไทยสามารถให้คำแนะนำเกี่ยวกับกระบวนการนี้ได้
3. สัญญา usufruct: usufruct เป็นสัญญาทางกฎหมายที่อนุญาตให้คุณใช้และได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินได้เต็มที่ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี พร้อมตัวเลือกในการขยายเวลาอีก 30 ปี ภายใต usufruct คุณสามารถขายหรือโอนสัญญาได้ แต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังคงอยู่กับเจ้าของเดิม
4. สัญญาเช่าระยะยาว: คุณสามารถทำสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี กับผู้รับมอบฉันทะชาวไทยได้ สัญญาเช่านี้สามารถต่ออายุได้สูงสุดถึง 90 ปีทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ต่างจาก usufruct สัญญาเช่าเองไม่สามารถโอนหรือขายให้กับบุคคลอื่นได้

อาจมีความเป็นไปได้อื่น ๆ ขึ้นอยู่กับสถานการณ์เฉพาะและแผนการของคุณสำหรับทรัพย์สิน ตัวอย่างเช่น การรวมกันของตัวเลือกข้างต้นอาจให้ความยืดหยุ่นและความปลอดภัยมากขึ้นในระยะยาว นอกจากนี้ หากแผนการของคุณสำหรับทรัพย์สินนี้เกี่ยวข้องกับการใช้สำหรับธุรกิจที่จดทะเบียนซึ่งมีคุณสมบัติได้รับการอนุมัติจาก BOI (คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน) จะเปิดทางเลือกเพิ่มเติมให้กับคุณ มีผลตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2024 ธุรกิจต่างประเทศที่ได้รับการส่งเสริมโดย BOI จะได้รับอนุญาตให้เป็นเจ้าของที่ดินเพื่อใช้เป็นสำนักงานและที่อยู่อาศัย โดยมีข้อจำกัดเฉพาะ

การค้นหาลงทุนจะนำไปสู่สำนักงานกฎหมายหลายแห่งในเชียงใหม่และที่อื่น ๆ ที่สามารถให้คำแนะนำเกี่ยวกับการซื้ออสังหาริมทรัพย์และบริการมีอาชีพได้