

第 30 期通讯（中文）

泰国的
房地产交易和税收

*Real Estate Transaction and Tax
in Thailand*

2022 年 3 月

长年以来，洛伦兹和合伙人律师事务所（Lorenz & Partners）高度重视通过新闻简讯和手册的方式进行资讯更新，然而我们对所提供信息的完整性、正确性或质量不承担任何责任。本新闻稿所含任何信息均不能取代具有执业资格的律师所提供的个人咨询服务。因此，对于因使用或不使用本文中任何信息（包括可能存在的任何种类的不完整或不正确的信息）而造成的损害，若非故意或严重过失所致，请恕我们不承担赔偿责任。

本文将对泰国房地产交易的相关信息进行介绍。

内政部下属的土地局是每一起房地产交易的主管行政部门。泰国各省均设有土地局。下列交易应在距离土地所在地最近的（土地局）办公厅进行。

1. 住宅（每个家庭）	1,600 平方米
2. 商业用途	1,600 平方米
3. 工业用途	16,000 平方米
4. 农业用途（每户）	16,000 平方米
5. 宗教用途	1,600 平方米
6. 公共慈善机构	8,000 平方米
7. 墓地（每个家庭）	800 平方米

一、交易范围

土地局是下列交易的唯一主管部门：

1. 土地所有权的登记
2. 公寓所有权的登记
3. 下列法律行为的登记：
 - a. 土地和建筑物的销售和购买
 - b. 土地和建筑物的转让
 - c. 继承
 - d. 抵押借款
 - e. 出租
4. 土地调查

二、外国人的权利

1. 概述

根据已批准的条约和《土地法》B.E. 2497（1954 年），外国人（包括由外国股东持有 49% 以上股份的公司或拥有外国大股东公司）在申请并获得内政部的部长的特别批准后，可以获得土地（《土地法》第 86 条）。被允许获得的土地面积取决于使用目的，如下：

（*1 莱等于 1,600 平方米）

然而，被批准获得的土地仅限于特定用途。如果外国人希望改变土地使用目的，该外国人应对该土地进行重新登记。依据土地使用目的之变化，可获得的土地份额可能不得不随之减少；地主必须在一年内处置超出份额的土地。在其他的一些情况下（例如，非法收购、改变国籍、继承），也必须在 1 年内对土地进行处置。

2. 优惠政策

外国人在泰国投资时可以为居住目的而获得土地（尽管仍须特别批准）：

- 1) 购买由泰国政府、泰国银行或泰国国有企业发行的债券，或由财政部提供利息和本金担保的债券
- 2) 投资于不动产的共同基金
- 3) 投资于由投资促进委员会促进的公司的股票
- 4) 投资于由投资促进委员会促进的业务。

然而，投资资本必须至少为 40,000,000 泰铢（约合人民币 800 万元）并连续保持 5 年。居住区域必须位于曼谷、芭堤雅，或由《城市和乡村规划法》划定用于居住区的市区或其他区域。

三、费用

1. 政府费用

下列交易的登记费，须按不动产的土地局估值（“土地局估值”或 AV）的 2% 缴纳：

- 销售
- 贸易
- 赠与
- 债务/股份支付的转让，法院命令
- 继承

下列交易的登记费，则按照土地局估值的 1% 缴纳：

- 出租
- 租赁权益的继承
- 供役地权 (*Servitudes*)
- 用益权 (*Usufruct*)
- 地上权 (*Superficies*)
- 居住权
- 其他的产权负担
- 抵押借款 (*Mortgage*)

2. 预扣税

a) 自然人

计算自然人应缴纳的预扣税，可以分为不同的三步：

第一步：用以下公式计算每年从出售财产中获得的应纳税净收入：

(土地局估值 - 一次性扣除) / 拥有年限

“一次性扣除” (*lump-sum deduction*) 的数额取决于所有权的年限，如下：

年	扣除额
1	92%
2	84%

3	77%
4	71%
5	65%
6	60%
7	55%
8 年以上	50%

然而，在继承或赠与的情况下，转让人可以统一按 50% 的进行扣除。

第二步：确定每年应扣缴的税率，如下表所示：

收入 (泰铢)	税率
0-300,000	5%
300,001-500,000	10%
500,001-750,000	15%
750,001-1,000,000	20%
1,000,001-2,000,000	25%
2,000,001-5,000,000	30%
超过 5,000,000	35%

第三步：通过将每年应扣缴的税款乘以所有权的年数，来计算整个所有权期间应扣缴的税款。

举例：

一块土地的转让人（既不是通过继承也不是通过赠与获得的）持有该土地 5 年，并同意以 280 万泰铢的价格出售该土地。土地局对该土地的鉴定价值为 2,500,000 泰铢。

计算：

1. 每年的应评税收入为：
 $(2,500,000 - 1,625,000) / 5 = 175,000$
 $(2,500,000 \times 65\%)$
2. 每年的所得税为 **8,750 泰铢**
 $(175,000 \times 5\%)$
3. 应扣留的税款总额为 **43,750 泰铢**
 $(8,750 \times 5)$ 。

b) 法人实体

预扣税将按照土地局估值的 1% 或实际销售价格的 1% 计取，以较高者为准。

注：转让土地所产生的资本利得（如有），应按 20% 的税率缴纳企业所得税。

c) 预扣税的豁免

以下类别的登记不在预扣税范围内：

- 1) 租赁，租赁协议中有关增加租赁价值的修订
- 2) 租赁权益方面的继承权的转移
- 3) 供役地权 (*Servitudes*)
- 4) 用益权 (*Usufruct*)
- 5) 地上权 (*Superficies*)
- 6) 居住权
- 7) 其他的产权负担
- 8) 抵押借款 (*Mortgage*)

3. 印花税

任何有关不动产的登记都要缴纳印花税，金额为土地局估值的 0.5% 或实际销售价格的 0.5%，以较高者为准。

然而，如果转让人需要缴纳任何特种营业税，那么印花税将不适用。

请注意，抵押借款的登记也无需缴纳印花税。

4. 特种营业税 (*Specific Business Tax*)

对于包括贸易、赠与、租购或分销在内的土地销售，特种营业税 (SBT) 的征收率为土地局估值的 3.3% 或实际售价的 3.3%，以较高者为准。

下列情况下，应缴纳特种营业税：

- 1) 由相关的土地安排法授权的人出售的不动产
- 2) 由注册公寓的经营者出售的单位
- 3) 出售已建成待售的建筑物，包括出售该建筑物所在的土地
- 4) 出售不属于第 1、2 或 3 项的土地（只有在以建设公共设施为目的而部分出售的情况下才可以）。
- 5) 根据《税法典》第 77/1 条，出售卖方用于商业运营的不动产。
- 6) 第 1、2、3、4 或 5 项中未提及的不动产，在获得后 5 年内转售。

下列情况下销售不动产，将不缴纳特种营业税：

1. 获得不动产超过 5 年后出售不动产。
2. 依据征收法，出售或征收不动产。
3. 出售依据继承权获得的不动产。
4. 出售作为卖方住所的不动产，卖方的名字已经在该住所的房屋登记册上登记了至少 1 年。如果土地和地上建筑物不是同时购买的，则卖方必须拥有该土地或建筑物至少 5 年。
5. 将所有权或占有权转让给法定子女，不包括被收养的子女。
6. 通过继承事由向法定继承人转让所有权或占有权。
7. 向政府当局转让所有权或占有权。



我们希望本通讯所提供的信息对你有所帮助
如果你有任何进一步的问题，请不要犹豫，与我们联系

洛伦兹和合伙人
LORENZ & PARTNERS

27th Floor Bangkok City Tower
泰国曼谷沙通南路 179 号，10120
座机：+66 (0) 2-287 1882
电子邮箱：info@lorenz-partners.com

www.lorenz-partners.com