

Налоги при покупке земли в Таиланде

Налогообложение недвижимости

Земельный налог и налог на использование строений – это два вида налогов, взимаемые с собственников земельных участков, домов, помещений и сооружений, которые сдают свою собственность в аренду или предлагают ее для коммерческого использования.

Земельный налог

Зависит от площади земельного участка, но настолько мал (всего несколько батов с 1 Рая), что Земельный Департамент не обращает внимания на неуплату в течение нескольких лет, пока сумма не станет более значительной. Исходя из малой стоимости налога, при расчетах сделок с землей этим налогом пренебрегают.

Налог на использование строений

Этот налог не так мал, как первый, и составляет 12,5% от годовой суммы выручки с аренды владения. Годовая сумма выручки – это сумма, которую реально приносит или может расчетно приносить собственность от ее сдачи в аренду за год. Данные о платежах получают из договоров аренды, но если Налоговый Департамент усомнится в правдивости предоставленных документов (если сумма платежей явно занижена), то расчет выплат проводят эксперты Департамента, основываясь на аналогичные строения.

При приобретении собственности по договору долгосрочной аренды арендатор не выплачивает данный налог. Однако в самом контракте на аренду может быть предусмотрена выплата налога арендатором.

Местный налог на развитие

Tropical Gems

Аренда вилл на Самуи. Строительство и продажа вилл в Таиланде на Самуи. Инвестиции в недвижимость в Таиланде.

<https://www.tropical-gems.com>

Взимается с собственников земли, но не платится, если земля сдается в аренду, либо ее использование подразумевает извлечение прибыли. Налоговые ставки разные, определяются органом местного самоуправления и зависят от оценочной стоимости земли. Чаще всего ставка также ничтожно мала (несколько батов с 1 Рая).

Налоги земельного департамента

В целом, налоговая система Таиланда сложная и неоднозначная, однако имеющая множество привилегий, допущений и исключений. В отношении же с земельными налогами все просто и понятно. Специалисты по недвижимости и юристы давно знают эту систему назубок – какие именно платежи будут производиться после покупки недвижимости.

Transfer fee (сбор за переход права собственности)

Данный сбор составляет 2 % от заявленной стоимости земельного участка, если иную не установило Земельное Управление.

Stamp Duty (гербовый сбор)

Сбор производится в момент перехода права собственности, однако взимается лишь в том случае, если объект перепродавался в последний раз более пяти лет назад. Его величина составляет 0,5% от регистрируемой стоимости (заявленной или установленной).

Withholding tax (налог с оборота)

Налог взимается с юридических лиц и составляет 1% от регистрируемой стоимости земельного участка.

Special business tax (предпринимательский налог)

Tropical Gems

Аренда вилл на Самуи. Строительство и продажа вилл в Таиланде на Самуи. Инвестиции в недвижимость в Таиланде.

<https://www.tropical-gems.com>

Данный налог уплачивается при переводе прав собственности с оценочной стоимости недвижимого имущества. Однако только если данный объект в течение предыдущих пяти лет уже перепродавался. Составляет он 3,3%.

Налоги уплачивают как частные лица, так и компании, имеющие собственность на территории Таиланда. Земельный Департамент фиксирует цены на конкретные земли, с которых и определяется налоговая база. Реальная же цена объекта может быть во много раз выше регистрируемой. В бухгалтерской отчетности допускается отражение либо той, либо другой стоимости.

Налоги и сборы Земельного Департамента уплачиваются продавцом и покупателем поровну, если иное не оговорено ими заранее. Бывает так, что все 100% сборов ложатся на плечи одной из сторон.