

Proprietà straniera di immobili in Thailandia

Inviato da
sabato 17 novembre 2007
Ultimo aggiornamento domenica 18 novembre 2007

Testo fornito da Phuket Riviera Property Può sembrare una norma abbastanza restrittiva, ma non è molto diverso da quanto previsto in tanti altri Paesi, anche europei, ove non sono in vigore dei trattati particolari.

Generalmente legge thailandese stipula che gli stranieri non possono possedere terreni a proprio nome, potendo avere solamente il diritto della proprietà di edifici.

La proibizione si applica ad individui stranieri ed a entità giuridiche (società o associazioni). Inoltre si applica anche ad entità giuridiche thailandesi possedute o controllate da stranieri.

Secondo il dettato della Sezione 86 del Diritto immobiliare thailandese, uno straniero può possedere terreni in Thailandia solo se ciò è prescritto da un apposito trattato. Purtroppo la Thailandia non ha in vigore alcun trattato specifico con Paesi esteri, di fatto proibendo ad ogni straniero di avere la proprietà di un terreno. Secondo il dettato della Sezione 97 del Diritto immobiliare, sono soggette alle medesime restrizioni le società di nazionalità thailandese ove la parte straniera detenga la maggioranza delle quote societarie

Nella pratica, poi, l'acquisto di terreni può risultare difficile per una società di diritto thailandese ove la parte straniera sia proprietaria di una pura minoranza nominale delle quote (per esempio, 49% stranieri e 51% thailandesi). E' fortemente raccomandato che la parte Thailandese sia proprietaria per almeno il 60-70%, in modo da rendere più semplice la compravendita di immobili.

Secondo la vecchia norma del Land Office, ai cittadini Thailandesi che sposavano uno straniero veniva proibito di acquistare terreni in Thailandia. Questo divieto era basato sul principio della comunione dei beni e sulla generale presunzione che il coniuge thailandese diventasse proprietario del terreno al fine di favorire il coniuge straniero.

Attualmente, invece, la normativa corrente consente al coniuge thailandese di acquistare terreni a patto che il coniuge straniero provveda a redigere un'autocertificazione ove dichiarare che la proprietà in fase di acquisto sarà di esclusivo dominio della parte thailandese e che egli stesso non ha e non avrà alcun interesse nella compravendita.

Eccezioni ai divieti

1. Incentivi del Board of Investment (BOI):

La Sezione 27 dell'Investment Promotion Act autorizza il Board of Investment (BOI) a garantire allo straniero proprietario di una società di possedere un terreno al fine di esercitare l'attività. L'area dovrà essere approvata dal BOI, che verificherà lo stato del terreno ed i progetti di edificazione al fine di stabilire se il terreno è conforme all'attività in progetto. L'uso del terreno sarà limitato all'attività commerciale o industriale e, qualora la società dovesse rinunciare al progetto o alla conduzione del business, il terreno dovrà essere posto in vendita entro un anno dalla cessazione dell'attività.

L'eccezione del BOI è limitata alla proprietà di un terreno per uso industriale o manifatturiero..

In aggiunta alla facilitazione precedente, il BOI può autorizzare una società di proprietà straniera a svolgere attività lavorative riservate ai Thailandesi secondo l'Alien Business Law.

2. Condominium Act (No. 2) del 1990 (modificato il 27 Aprile 1999)

La Sezione 19 del Condominium Act autorizza gli stranieri, in possesso dei necessari requisiti, ad essere proprietari di singole unità condominiali con il vincolo che la somma delle unità del condominio possedute da stranieri non sia superiore al 49% dell'intero fabbricato. A Bangkok ed in altri Comuni indicati dal decreto ministeriale, questo vincolo può non essere applicato.

Per essere qualificato per il possesso di una unità condominiale lo straniero deve possedere almeno uno dei seguenti requisiti:

- a. persone fisiche con residenza permanente in Thailandia
 - b. persone fisiche operanti sotto le facilitazioni del BOI
 - c. entità giuridiche registrate in Thailandia ma classificate come "straniere" secondo il Land Act.
 - d. entità giuridiche operanti sotto le facilitazioni del BOI
 - e. persone fisiche o entità giuridiche che abbiano introdotto in Thailandia capitali con lo specifico scopo di acquistare una unità condominiale
- Variazioni proposte:

Recentemente ci sono state numerose proposte di liberalizzazione in merito alla possibilità per gli stranieri di acquistare terreni. Per esempio, nell'Aprile 1999, dopo diversi anni di discussioni, le regole per l'acquisto di unità condominiali da parte di stranieri sono state rese meno rigide. Tuttavia il tempo tra la proposta di cambiamento e

l'effettiva attuazione della legge modificata può essere molto lungo.