



Investir à Phuket

Les plages de Phuket sont populaires auprès des locaux, des expatriés, des retraités et des vacanciers qui aiment y séjourner en famille. La plage de Rawai est réputée pour son marché au poisson et ses restaurants de fruit de mer alors que la plage de Nai Harn se prête davantage à la baignade ou encore aux promenades autour du lac.

Quelques kilomètres au nord, les plages de Kata et de Karon, sans oublier la Kata Noi bordent la côte sud-ouest de l'île de Phuket. Une clientèle familiale à la recherche de sable fin et d'une gamme complète de service apprécie les baies de Kata et de Karon. Afin de répondre à la demande, plusieurs projets immobiliers proposent des appartements, meublés avec un large éventail de service et d'équipements à l'image des meilleurs hôtels.

La baie de Patong est sans équivoque le lieu le plus fréquenté de Phuket, et ce n'est pas seulement pour sa plage. La vie nocturne trépidante qui s'organise autour de la Bangla Road attire les fêtards du monde entier, peu importe la saison. C'est aussi devenue une destination "shopping" avec un grand choix de boutiques, de marques et notamment le désormais célèbre centre commercial Jungceylon. Pour compléter l'offre, une cuisine du monde entier s'offre aux vacanciers en plus de l'excellente cuisine thaïlandaise. Du studio en centre ville aux résidences les plus luxueuses aux abords de la baie, les opportunités d'investissement pourront répondre à tous les budgets. N'oublions pas que Phuket détient les plages les plus fréquentées d'Asie.

A peine 10 minutes de tuk-tuk depuis Patong permettent de découvrir la baie de Kamala, ses petits restaurants le long de la plage, ses bars de plages et ses boutiques. Une des attractions la plus renommée est "Phuket FantaSea" qui propose un spectacle grandiose au cœur de son parc d'attraction qui fait le bonheur des enfants et des plus grands. Kamala est aussi célèbre pour sa "Millionnaire Mile", route côtière le long de laquelle les villas parmi les plus luxueuses de Phuket sont implantées en front de mer. A moins de 2 km de la plage, plusieurs projets immobiliers à taille humaine sont implantés et proposent une alternative à l'offre hôtelière pour les familles en vacances à Kamala. Ces propriétés sont pour la plupart associées à des gestions locatives complètes qui permettent aux propriétaires de tirer le meilleur parti de leur villa ou de leur appartement lorsqu'ils ne résident pas à Phuket. La proximité avec les animations de Patong demeure un des attraits majeurs de la baie de Kamala.

La suite de cette ballade nous conduira de la plage de Surin à la plage de Mai Khao au nord ouest de Phuket.

Est-il vraiment intéressant d'investir dans l'immobilier en Thaïlande ?

Voilà une question qui revient régulièrement de la part de nos clients français vivant à l'étranger ou en France. Suite aux dernières mesures mise en place par le gouvernement français, force est de constater que les personnes avec un peu de patrimoine immobilier ou à la tête d'une société, sont aujourd'hui dans l'obligation de revoir leurs placements et investissements.

Les retraités sont aussi touchés par ces nouvelles mesures et s'inquiètent de la baisse de leurs pouvoirs d'achat suite à l'augmentation de la fiscalité.

Plus que jamais, l'idée d'investir hors de France est d'actualité, et la Thaïlande fait partie de la liste des pays qui offrent une alternative intéressante et ce pour plusieurs raisons.

Des prestations de qualité :

Piscine, salle de sport, sauna, jacuzzi, court de tennis, place de parking, sécurité 24/24... Certaines résidences offrent une multitude de services accessibles aux résidents et qui rendent la vie plus agréable et confortable, mais sont aussi des atouts important lorsque que l'on cherche un locataire.

Phuket possède un Aéroport International avec des vols directs a partir des plus grandes Capitales.

Avec le Bangkok Hospital et le Phuket International Hospital, Phuket est à la pointe de la technologie mondiale et jouit d'une réputation internationale.

Une fiscalité raisonnable

Il existe une convention fiscale entre la France et la Thaïlande de non double imposition entre les deux pays, ce qui signifie donc que si vous déclarez des revenus locatifs en Thaïlande, vous n'aurez pas à les payer une deuxième fois en France.

Les taux d'imposition sur le revenu locatif sont calculés par tranche selon le montant des revenus :

- inférieurs à 150 000 bahts (3700 a 3800 euros) : 0 %
- de 150 001 à 500 000 bahts (3700 a 12000 euros) : 10%
- de 500 001 à 1 million de bahts (12000 a 24000 euros) : 20%
- de 1 à 4 millions bahts (24000 a 98000 euros) : 30%
- supérieurs à 4 millions bahts (98000 euros) : 37%

VILLA

L'île de Phuket est réputée pour ses villas de prestige à l'image des propriétés établies sur la route des milliardaires à proximité de la plage de Kamala. Le commun des mortels n'ayant pas nécessairement le portefeuille pour se permettre une villa à plusieurs million d'Euros, de nombreux programmes immobilier, principalement sur la côte ouest de Phuket, permettent à des budgets plus raisonnables de trouver leur bonheur et d'acquérir une villa sur l'une des îles les plus prisées d'Asie du sud-est.

Parmi les offres disponibles, je vais distinguer deux types de villa

- **Les villas qui appartiennent à un programme immobilier.** Elle font partie intégrante d'une communauté qui compte souvent plusieurs dizaines de villas avec une gestion commune de type hôtelière et des services qui intègrent généralement le gardiennage 24H/24, l'entretien de la piscine, une gestion locative, la promotion de votre villa, un service de ménage, la gestion de l'arrivée et des départs des locataires. Ce type d'investissement vous permet de laisser votre villa en gestion complète sans vous soucier des réservations, de l'entretien et du paiement des factures.

Vous bénéficiez d'un retour sur investissement annuel de l'ordre de 7% net et vous pouvez profiter de votre villa quelques semaines par an. Un point important à vérifier lors de ce type d'acquisition est le montant des charges et le service qu'elles comprennent. Il est possible d'acquérir une villa deux chambres à KAMALA dans une communauté à partir de 250 000 Euros.

- **Les villas indépendantes.** Elles n'appartiennent pas à un programme immobilier et il n'y a donc pas de charges de copropriété à prévoir. Pour un investissement locatif il faudra faire appel aux services d'une agence pour l'entretien de la villa, la promotion, la gestion des réservations et les états des lieux. Bien qu'un peu plus compliqué en termes de gestion, ce type d'investissement peut également se révéler être un bon choix. Privilégiez les villas récentes qui demandent moins d'entretien, les vues dégagées et la proximité avec la plage et les animations, un véritable succès auprès des vacanciers du monde entier et constitue un investissement locatif intéressant qui se combine avec le plaisir de bénéficier de sa propre villa à Phuket lorsqu'elle n'est pas louée.

2 OPTIONS POUR L'ACQUISITION D'UNE VILLA

OPTION 1 .

ACHAT SOUS COMPAGNIE THAI

Les étrangers ne sont pas autorisés à simplement et directement posséder une terre en Thaïlande. Cela étant dit, la propriétaire terrienne peut être acquise par une compagnie dans laquelle un étranger peut devenir actionnaire. En effet, une compagnie privée de type LLC enregistrée en Thaïlande – et dans laquelle un étranger possède une participation minoritaire de 49 % – a le droit de posséder une terre. Les citoyens Thaïs doivent impérativement détenir plus de la moitié du capital enregistré soit 51 % et représenter plus de la moitié du nombre des actionnaires. Il requiert un minimum de 3 actionnaires différents, et seulement un directeur qui peut être étranger. Cette société devra faire preuve d'une activité réelle, revenus générés par des loyers et dépenses de la villa (électricité, entretien, personnel de maison etc)

CREATION D'UNE SOCIETE EN THAILANDE

Les lois en Thaïlande sont assez nationalistes. L'entreprise doit être possédée "51%" par des Thaïs/Entreprise Thaïs, en tant qu'actionnaires. Ce qui signifie que l'entreprise ne peut être possédée à plus de 49% par des étrangers. Il y a des mesures simples grâce auxquelles les étrangers peuvent contrôler complètement une entreprise.

- Vous êtes le seul Gérant
- Vous êtes le seul signataire d'autorité. Par les lois des entreprises, toutes les décisions doivent être signées par le gérant.
- Les parts peuvent avoir des coefficients différents lors des votes, par exemple les parts en mains étrangères (maximum 49 %) peuvent avoir un pouvoir de vote de maximum 10 fois supérieur aux parts Thaïs.
- Les actionnaires thaïs "délaissent" leurs parts avec des contrats de transferts de parts sociales en blanc, signés mais non datés. En conséquence, l'investisseur étranger aura des parts Thaïs non-transférées (en blanc), car aux yeux de la loi, les parts étrangères officielles ne peuvent être supérieur à 49 %.
- Un document sera établi et signé par tous les actionnaires Thaï, qui certifieront que les fonds qui ont permis d'obtenir les 51 % de parts sociales proviennent d'un emprunt effectué auprès de l'investisseur étranger (49 %).
- La société propriétaire du bien immobilier, établira un contrat de location de 3 x 30 ans (leashold) en faveur de l'investisseur étranger, cette démarche rend l'investisseur propriétaire et locataire à vie de son bien immobilier. A noter qu'en cas de vente du bien immobilier, ce contrat de location sera annulé.

Autrement dit, avec une signature de cession de parts non datée et un contrat de location du bâtiment pour une période de 30 ans renouvelable, l'étranger se trouve totalement protégé

COUT ET FRAIS D'UNE SOCIETE EN THAILANDE

Les coûts ci-après sont des coûts liés à la création d'une société à vocation immobilière

Frais de création : THB 25'000

- Frais de transfert du terrain (titre de propriété) 2 % de la valeur du terrain
- Taxes et frais administratifs annuel : THB 20'000
- Frais de comptabilité THB 4'000 par mois, annuel : THB 48'000

L'avantage de cette option est le faible taux d'imposition lors de la revente de votre bien puisqu' il s'agit alors d'un simple enregistrement de cession de part et non d'une vente immobilière.

Cout d'une cession de parts : THB 20'000

OPTION 2.

LEASEHOLD - LOCATION LONG-TERME D'UNE TERRE ET D'UN BÂTIMENT

Selon la loi civile et commerciale thaïe, il est possible de louer une terre et toutes les constructions situées sur cette terre pour une période de 30 ans renouvelable a 2 reprises, soit un total de 90 ans, et enregistré au "Land Department", l'équivalent du cadastre.

Un premier bail de 30 ans et ses renouvellements, soit au total 90 ans, sont signés par le developer, le premier bail sera enregistré au 'land department', coût de l'enregistrement, 1.5 % du montant du bail. Chaque bail suivant devra de nouveau être enregistré.

Ces baux peuvent être transférés dans le cas d'une vente ou d'un héritage a hauteur des années restantes.

Le bail de long durée (ou lease en anglais) est donc le moyen le plus répandu et le plus sûr pour acquérir une maison à Phuket.

En définitive l'achat d'une villa à Phuket est avant tout un investissement plaisir, qui lors de votre absence peut générer des retours locatifs intéressants.

APPARTMENT 'CONDOMINIUM '

Les résidences de Phuket qui ont obtenu le classement "Condominium" sont accessibles en pleine propriété (**Freehold**) par les acquéreurs étrangers. Vous pouvez donc acheter un appartement en Thaïlande en votre nom propre.

Frais de transfert de propriété

Lors de l'enregistrement du titre de propriété FREEHOLD, les frais de transfert par le Land Office (cadastre), sont de l'ordre de 6.3 % du montant du bien en général payable 50/50 développeur et client.

La loi Thaïlandaise autorise les ressortissants étrangers à acheter en leur nom un appartement dans une résidence de type condominium dans la limite de 49 % de l'ensemble de la construction. Les 51 % restants seront vendus en Leasehold.

Dans le cas où le taux d'appartement en Freehold est atteint, il est toujours possible d'acquérir un appartement sous un contrat de lease de 30 ans renouvelable à 2 reprises pour un total de 90 ans. (voir paragraphe ci-dessus Option 1 - Achat sous compagnie Thai.)

Les équipements des résidences condominium comprennent généralement une ou des piscines (communes ou privées pour certains appartements), une salle de sport, une réception et un service de sécurité. On y trouve souvent d'autres équipements pour les loisirs ou la détente comme par exemple un sauna, un hammam, un spa, une bibliothèque ou encore un restaurant.

Une gamme de services hôteliers qui comprend le ménage, une réception et un service de comptabilité sont proposés vous permettant ainsi de mettre votre appartement en location lorsque vous séjournerez hors de Thaïlande.

Les condominiums constituent un choix privilégié en Thaïlande pour les acquéreurs étrangers et le processus d'acquisition est relativement simple.

Les retours locatifs de ces résidences sont intéressants. Plusieurs résidences proposent des garanties de retour sur investissement annuelles de l'ordre de 6% ce qui est concrètement réalisable à Phuket pour une résidence bien située et gérée sérieusement. Les garanties de retour sur investissement au-delà de 8% annuel sont suspectes et trahissent souvent des difficultés à trouver des acquéreurs. Le montant des charges de copropriété est un point important à vérifier avant de signer un compromis de vente car elle peuvent varier considérablement votre taux de retour, la fourchette doit se situer entre 55 et 65 baht / m² (soit 1 à 2 euros/m²) .

De nombreux programmes immobiliers à Phuket sont en cours de développement ou de construction. L'achat d'un appartement sur plan constitue un investissement avec une plus value potentielle de 20 à 30% une fois la construction terminée.

Néanmoins plusieurs vérifications s'imposent sur la solidité du promoteur, les échéances de paiement, le titre de propriété du terrain, d'éventuelles hypothèques et la validité du permis de construire. C'est le travail de l'agent immobilier de vous orienter vers les programmes immobiliers sûrs qui vous mettront à l'abri des mauvaises surprises.

ACHETER UN APPARTEMENT FREEHOLD EN THAÏLANDE, COMMENT CA MARCHE ?

Grace à la qualité de ses projets immobiliers et ses prix attractifs, la Thaïlande continue d'attirer les investisseurs étrangers. Mais pour acquérir un bien dans les meilleures conditions au pays du sourire, il est important de bien connaître les règles.

1-Assistance juridique

Il n'y a pas de Notaire en Thaïlande, il est donc vivement recommandé de s'entourer d'un conseiller spécialisé dans les transactions immobilières, si possible francophone afin de bien comprendre les démarches à entreprendre et les informations sur la procédure d'acquisition, les frais de transfert ainsi que les taxes sur la plus value au moment de la revente de son appartement.

2-Ouvrir un compte bancaire en Thaïlande

Pour acquérir un appartement en nom propre, il n'est pas indispensable d'être titulaire d'un compte personnel dans une banque en Thaïlande

3-Négociation et compromis de vente

Quand le bien est sélectionné, et validation du prix de vente, l'agent immobilier ou le developer procède aux vérifications suivantes : dans le cadre d'une revente :

L'identité du propriétaire telle qu'inscrite sur le titre de propriété auprès du cadastre ou sur le contrat de réservation pour un bien en cours de construction - Les éventuelles charges grevées sur le titre de propriété - Le quota d'unités pouvant être détenues par un étranger dans l'immeuble - Les taxes à payer au cours de la transaction - Si le propriétaire est à jour avec les charges de copropriété - Si la viabilité du bien immobilier est confirmée, il est alors nécessaire de rédiger un compromis de vente dans lequel seront notamment décrites les modalités de paiement, le partage des frais de transfert et autres conditions convenues entre le vendeur et l'acheteur. Dans le cadre du compromis, il est en principe demandé à l'acheteur de verser un dépôt de garantie de 10% en fonction du prix de vente au jour de la signature, afin de réserver le bien. L'agent immobilier ou le developer est ensuite disposé à effectuer un suivi des paiements entre les 2 parties et représenter l'acheteur au cadastre au jour du transfert de propriété.

4-Transfert des fonds

Lors d'une première acquisition et si l'acheteur ne possède pas un permis de résident permanent en Thaïlande, il faut impérativement que les fonds viennent de l'étranger pour l'achat d'une propriété en Freehold. Il est indispensable de notifier la banque que la raison d'un tel transfert est l'achat d'une unité de type « condominium » et en spécifier le nom et numéro d'unité. Une fois que les fonds sont crédités sur le compte en Thaïlande, il est nécessaire de demander auprès de la banque un document dénommé « Foreign Exchange Transaction Form » (autrefois appelé « Tor Tor 3''), document qui permet d'enregistrer le bien en nom propre au cadastre thaïlandais et qui servira également lors de la revente du bien afin de justifier le rapatriement des fonds vers l'étranger. Il est à noter que chaque transfert réalisé pour une telle acquisition doit être d'un montant supérieur à 50.000 USD afin d'obtenir le Foreign Exchange Transaction Form.

Notez qu'il est toute fois possible de transférer hors de Thaïlande, jusqu'à 40 000 us\$ par semaine sans justificatif.

5-Transfert du titre de propriété

La transaction, ainsi que le dernier versement, ont lieu au cadastre thaïlandais, pour lequel il est conseillé de préparer un chèque de banque. Il faut compter généralement une demi-journée, l'acheteur pouvant mandater l'agent immobilier ou son conseiller juridique afin le représenter lors de cette ultime démarche

Frais de transfert de propriété

Lors de l'enregistrement du titre de propriété FREEHOLD, les frais de transfert par le Land Office (cadastre), sont de l'ordre de 6.3 % du montant du bien en general payable 50/50 developpeur et client.

Qu'est-ce que les SINKING FUNDS ?

Ce sont des fonds d'urgence qui est conservé par la personne morale, en cas de réparations majeures dans la zone commune de copropriété / bâtiment extérieur.

Toutes les réparations et l'utilisation sinking funds sont normalement approuvées et signalées à l'assemblée générale à la personne morale / Office ou par e-mail à tous les propriétaires avant d'envoyer la facture leur demandant de remplir ou de payer. En effet, il doit être donné le rapport de comptabilité de chaque transaction, le montant des sinking funds est voté dans chaque assemblée générale des Propriétaires, elles veulent être augmentées ou pas, ça dépend du vote de la majorité. Cela va aussi avec les frais de maintenance.

VISA

Le concept du “Non-Immigrant Visa Investment » n’est pas nouveau en Thaïlande. Après la crise de 1997, afin de soutenir les promoteurs et les aider à se défaire de leurs stocks d’inventus, un visa investisseur avec un minimum de 3 000 000 THB (environ 73,000 euros) avait été créé pour attirer les investisseurs étrangers. Depuis octobre 2006, l’économie thaïlandaise ayant été rétablie, ce visa avait été supprimé (sans remettre en cause le renouvellement des visas délivrés avant cette date).

Récemment, suite a la situation économique mondiale, la Thaïlande est sur le point de réintroduire ce visa pour investisseurs avec une différence : le montant minimum de l’investissement a été augmenté à 10 000 000 THB (200 000 à 250 000 € selon le taux de change euro/bath).

Le visa de Tourisme : 30 jours, prolongeable de 30 jours

La plupart des voyageurs et touristes qui se rendent en Thaïlande arrivent simplement avec leur passeport en cours de validité (minimum 6 mois à compter de la date d’arrivée) : ils obtiennent alors un simple coup de tampon qui leur donne droit à un séjour de 30 jours.

Depuis le 29 aout 2014, il est désormais possible de prolonger sur place une exemption de visa de 30 jours en se rendant au centre d’immigration de Chaeng Wattana (frais de 1900 baht à prévoir).

Le visa de Tourisme : 60 jours, prolongeable de 30 jours

Celui-ci est un vrai visa, par conséquent il doit être demandé en France (ou en dehors de Thaïlande) AVANT le départ. Un visa touristique peut être demandé dans n’importe quelle ambassade ou consulat en-dehors de la Thaïlande.

D’une durée allant jusqu’à 60 jours, il peut être ensuite étendu de 30 jours maximum dans un bureau de l’immigration en Thaïlande. La durée maximale d’un visa touristique est donc au total de 90 jours.

La prolongation d’un visa touristique au delà des 60 jours est possible sur place et coûte 1900 bahts, un document disponible au bureau d’immigration ainsi qu’une photo d’identité doivent être fournis lors de la demande.

VISA DE RETRAITE

Un visa est octroyé aux étrangers qui restent dans le Royaume pour leur retraite. Une telle permission est donnée pour une période renouvelable d’un an a condition que le candidat 1/ possède un visa O non immigrant, 2/ ait au moins 50 ans, 3/ ait la preuve d’une pension de retraite d’au moins 65 000 Baht par mois (1600 euros) ou une somme déposée sur un compte en banque local , d’au moins 800 000 bah (20 000 euros) 3 mois avant la date de soumission de la demande de visa. Pour le premier renouvellement de ce type de visa, cette somme doit être déposée et maintenue au crédit du compte pendant au moins les 60 jours précédents la date de soumission de la demande de renouvellement du visa.

En savoir plus sur <http://www.thaïlande-fr.com/visa-thaïlande#ECD6mjQHE3yFXKHc.99s>

Ou <http://www.vivre-en-thaïlande.com/visas-en-thaïlande/1403/>

