**Tajlandia – rajskie krajobrazy i zawiłe przepisy dotyczące inwestycji**

**Z roku na rok coraz więcej osób decyduje się na zakup nieruchomości poza granicami naszego kraju. Polacy poszukują alternatywnych metod inwestycji oraz sposobów na dywersyfikację kapitału, a tak można określić kupno domu bądź mieszkania pod palmami. Jednym z krajów, w którym chętnie lokujemy swoje oszczędności jest Tajlandia.**

Dzięki wzrostowi popularności pracy zdalnej i powiększającej się liczbie cyfrowych nomadów – wyjazdy za granicę i praca z egzotycznego miejsca jest coraz bardziej popularna. Za tym idzie wzrost zainteresowania zakupem nieruchomości zagranicznych, który stał się o wiele łatwiejszy, niż jeszcze 10, czy 20 lat temu. Część osób waha się jednak ulokować swoje pieniądze tysiące kilometrów od Polski.

 – Część naszych obaw wynika z braku wiedzy – boimy się tego co nas czeka, chcąc zakupić nieruchomość na drugim krańcu świata, w takim miejscu jak np. Tajlandia. Wielu z nas nie wie, że zarządzanie i opiekę nad takim majątkiem można powierzyć wyspecjalizowanym firmom lub osobom prywatnym, które zawodowo zajmują się tego typu działalnością. Dbają one nie tylko o porządek i ogólny stan nieruchomości, lecz często zajmują się również wszelkimi formalnościami związanymi z jej wynajmem – mówi Maria Kobryń, ekspert od nieruchomości za granicą. Dodatkowo mając sprawdzone biuro księgowe czy kancelarię prawną wiemy, że nasze podatki rozliczane są na bieżąco oraz mamy zadbane sprawy formalnoprawne – dodaje.

**Rajska lokalizacja**

Tajlandia jest jednym z bardziej popularnych krajów, w którym Polacy kupują nieruchomości. Inwestorów przyciągają bajeczne krajobrazy i sprzyjający – niemal niezawodny – klimat. Jest to lokalizacja egzotyczna, z bogatą kulturą i pysznym jedzeniem. Kraj rozwija się dynamicznie od 20 lat i jest idealną destynacją nie tylko do podróżowania, ale i do zamieszkania. Dodatkowo, ceny domów i mieszkań w porównaniu do krajów Europy Zachodniej, tudzież USA są o wiele niższe, a potencjalny zysk znacznie wyższy. Na tajskiej wyspie Phuket ROI z inwestycji w nieruchomości może sięgać nawet 18 proc. rocznie.

– Tajlandia nadal kusi też z powodu niskich cen – wbrew medialnym doniesieniom konflikt ukraińsko-rosyjski nie sprawił, że diametralnie wzrosły koszty życia w Pattaya czy na Koh Samui. Oczywiście, tak jak w Europie tak i tu inflacja była na wyższym poziomie niż zwykle, jednak mówimy tu o wartościach rzędu 3-4 proc. Ceny są więc nadal relatywnie niskie, w porównaniu ze Starym Kontynentem – w luksusowej restauracji za obiad z napojami zapłacimy około 50-80 złotych za osobę. W Polsce możemy tyle wydać w barze szybkiej obsługi. Co więcej, również ceny nieruchomości nadal kształtują się na dość stabilnym poziomie. Patrząc całościowo, Tajlandia wciąż pozostaje tanim miejscem do życia, co czyni ten kraj atrakcyjnym miejscem do inwestowania swojego kapitału. Oczywiście są regiony takie jak niektóre części wyspy Phuket, gdzie ceny za metr kwadratowy gruntu czy powierzchni apartamentu sięgają zenitu. Przez ostatnie 2 lata część Phuket to prawdziwe eldorado dla większych inwestorów, którzy mają doświadczenie przy projektach deweloperskich. 40 proc. inwestycji potrafi się sprzedać jeszcze zanim rozpoczyna się ich budowa. To zachęca wielu naszych krajowych deweloperów do otwierania się na nowe rynki. – dodaje ekspertka.

**Współudział i finansowanie**

Jest kilka istotnych kwestii, o których powinni pamiętać inwestorzy rozważający zakup jakiejkolwiek nieruchomości w Tajlandii. Według tamtejszego prawa cudzoziemcy nie mogą posiadać własności ziemi w tym kraju. W praktyce oznacza to, że osoby zainteresowane tajskimi nieruchomościami muszą zadowolić się dzierżawą ziemi, jeśli kupują ją jako osoby fizyczne. Jeśli chcemy zapewnić sobie własność ziemi, musimy dokonać zakupu na podmiot, np. spółkę LTD. Problem w tym, że obywatel Tajlandii musi posiadać większość udziałów w spółce. W celu zapewnienia bezpieczeństwa takiego podziału udziałów, stosuje się odpowiednie konstrukcje w spółce. Jednakże coraz częściej rząd Tajlandii i organy administracyjne przyglądają się temu procederowi i coraz częściej wszczynają kontrolę w poszukiwaniu podmiotów, w którym Taj był jedynie figurantem a nie rzeczywistym wspólnikiem. Konsekwencje prawne takiego procederu są bardzo dotkliwe, łącznie z wydaleniem z kraju i zakazem wjazdu na wiele lat.

Jest jednak sposób, żeby nabyć nieruchomość w pełni legalnie i na własność. Rozwiązaniem jest zakupienie lokalu w condominium w ramach tzw. freeholdu, o ile w danym condominium Tajowie mają minimum 51% własności. Można również zdecydować się na leasehold – czyli coś podobnego do użytkowania wieczystego, które mieliśmy w Polsce. Mamy prawo najmu takiego lokalu na 30 lat, z opcją automatycznego przedłużenia na kolejne 30 lat i kolejne 30 lat. W sumie 90 lat wieczystego użytkowania, które jest dziedziczne. Takie mieszkanie możemy remontować wedle uznania, można je wynajmować. Prawo leasehold jest wpisywane do rejestru tytułów prawnych.

– Dużo osób nie jest świadomych tajskich przepisów dotyczących finansowania zakupu nieruchomości przez cudzoziemców. Nabywcy z zagranicy bardzo często zakładają rachunki w bankach w Tajlandii i tam przelewają odliczoną już w tajskiej walucie (bhat) kwotę na zakup nieruchomości. To błąd – w takim wypadku tajska administracja może odmówić nam rejestracji nieruchomości. Regulacje prawne wymagają, aby pieniądze na zakup nieruchomości przez obcokrajowca powinny być pieniędzmi zza granicy, czyli nie mogą być przetrzymywane w Tajlandii i muszą być przelane w walucie zagranicznej np. złotówkach, czy dolarach – zaznacza Maria Kobryń.

**Co dwie głowy, to nie jedna**

Tajlandia kusi rajskimi krajobrazami, jednak wiele tajskich regulacji prawnych odstrasza potencjalnych inwestorów. Rozważając zakup domu czy apartamentu w tym kraju, warto więc skorzystać z pomocy zaufanego doradcy lub pośrednika specjalizującego się w nieruchomościach zagranicznych. Taka osoba zwykle współpracuje ze sprawdzoną lokalną kancelarią prawną – będzie nieocenionym wsparciem i pomoże uniknąć nieprzewidzianych trudności prawno-administracyjnych. Koniecznie szukajmy poleconych i sprawdzonych kancelarii prawnych.