



Le guide de l'investisseur en Thaïlande



+66 949092726

OBSIDO IMMO CO., LTD 123/62 Soi Nong Kae,
Nong Kae Sub District, 77110 Hua Hin, Prachuap Khirikhan

Table des matières

I) Présentation de la Thaïlande

- A. Pays d'Asie : géographie et démographie
- B. Membre d'organisations internationales
- C. Une culture inspirante
- D. Accessibilité depuis la France

II) L'économie solide de la Thaïlande

- A. Une forte croissance
- B. Un taux de chômage bas
- C. Une politique responsable, même en période de crise (covid-19)

III) Le bath thaïlandais, une monnaie solide et avantageuse

- A. Le baht est solide
- B. Une monnaie avantageuse pour les Français
- C. Le coût de la vie en Thaïlande

IV) Les différentes villes où investir

- A. Bangkok
- B. Phuket
- C. Koh Samui
- D. Pattaya
- E. Hua Min

V) Les types d'investissement

- A. Investissement locatif
- B. Investissement plaisir

VI) Quel visa choisir en tant qu'investisseur ?

- A. Le visa touristique
- B. Visa non-immigrant O
- C. Visa O-A
- D. Visa B
- E. Visa ED
- F. Visa O-X
- G. Visa Elite

VII) Les droits de propriété en Thaïlande

- A. Achat dans un condominium
- B. Le leasehold
- C. Achat en société
- D. Les droits de succession

VIII) La rentabilité en Thaïlande

- A. La rentabilité moyenne
- B. Les frais à prendre en compte pour calculer sa rentabilité
- C. Comment optimiser sa rentabilité en Thaïlande

IX) Des questions ?

- A. Aller plus loin
- B. Contact

Présentation de la Thaïlande



Pays majeur en Asie, la Thaïlande est un territoire très prisé sur lequel on retrouve des plages paradisiaques de sable fin, des forêts à perte de vue, des massifs vertigineux, des plaines et des sites historiques époustouflants. Ce royaume est surnommé « le pays des hommes libres », car la Thaïlande est l'un des seuls pays d'Asie à ne jamais avoir été colonisé.

Accueillant généralement plusieurs millions de voyageurs chaque année, le pays du sourire comprend de nombreux avantages pour nous, Français, d'y voyager et pourquoi pas, d'y investir...

A. Sa géographie et sa démographie

La Thaïlande est un pays d'Asie du Sud-est, située entre la Birmanie, le Laos, le Cambodge et la Malaisie. Il est le 20^e pays le plus peuplé du monde (juste devant la France qui est 21^e) avec près de 69 millions d'habitants. La capitale de la Thaïlande est Bangkok, une ville située proche de la mer traversée par le fleuve de Chao Phraya, dont l'agglomération recense plus de 15 millions d'habitants.

Au Nord, on retrouve des massifs montagneux avec des pics s'élevant à plus de 2500 mètres, au Doi Inthanon. Dans cette zone se trouvent également de nombreuses forêts. Au sud, on retrouve les plages paradisiaques que vous avez probablement déjà aperçu sur un site de voyage ou en fond d'écran ! Enfin, le royaume comprend également plusieurs îles sur lesquelles on retrouve des paysages paradisiaques et des forêts.

Le pays compte au total 76 provinces, avec une superficie de 513 120 km². La densité de la population est de 132 habitants par km² (107 habitants/km² en France) avec 32 % des Thaïlandais résidant dans une zone urbaine.

B. Un pays membre d'organisations internationales

Tout d'abord, la Thaïlande est le membre-fondateur de l'Association des nations d'Asie du Sud-Est (ASEAN), créée en 1967 à Bangkok. Cette association économique, politique et culturelle regroupant l'Indonésie, la Malaisie, les Philippines, Singapour, la Thaïlande, Brunei, la Birmanie, le Viêt Nam, le Laos et le Cambodge. L'objectif de cette union est de coopérer, régler les problèmes régionaux et les négociations internationales en commun. L'association organise un sommet chaque année au mois de novembre.

La Thaïlande est très active dans la coopération entre les différents pays de l'Asie du Sud-Est. Elle est le premier fournisseur et premier acheteur du Laos, le troisième fournisseur du Cambodge et la troisième source d'investissements intra-ASEAN (source de 2018). Le pays est investi dans le développement d'infrastructures dans la région du Mékong. Il est également très investi dans la sécurité de la région, la question migratoire et la lutte contre les trafics de drogue et trafic humain.

L'Union européenne est le troisième partenaire commercial du royaume, avec des échanges commerciaux représentant 37,3 Mds d'euros (source de 2017).



C. Une culture inspirante

Similaire à celle de ses pays voisins la Birmanie, le Laos et le Cambodge, la culture thaïlandaise est inspirée de la religion pratiquée à 95 % sur le territoire : le Bouddhisme Theravada. Environ 95 % de la population pratique cette religion qui influence le mode de vie et la culture du pays. L'architecture, les peintures et les sculptures sont inspirées de la religion pratiquée dans le royaume. La société étant basée sur cette religion, les Thaïlandais favorisent toujours la cohésion et respectent le code moral. Les croyants sont animistes, c'est-à-dire qu'il croit en une force vitale qui anime les êtres vivants et les éléments naturels.

Les coutumes des Thaïlandais sont généralement bien plus hygiéniques que celles des occidentaux. La principale illustration est le *Wai*, coutume thaï utilisée pour se saluer consistant à courber légèrement le dos les mains paume contre paume. Également, les signes d'affection ne sont pas courant en public. Ainsi, vous ne verrez pas de Thaïlandais s'embrasser ou se tenir la main dans la rue.

La langue parlée dans le royaume est le thaï, également appelé le siamois. L'origine de cette langue est encore inexploquée. Il semblerait que le thaï ait, au fil du temps, pioché des mots dans les autres langues comme le chinois, le malais, l'anglais, le lao, l'indien ou encore le birman.

Enfin, les Thaïlandais célèbrent certaines fêtes comme le Songkran, le Nouvel An, le 13 avril. Tout le monde festoie, se jette de l'eau dans la rue, se lance de la poudre ou s'amuse à coups de pistolet à eau. Le mariage est également spécial en Thaïlande : l'heureux couple sollicite la bénédiction des moines. Il récite ensuite des chants de prière bouddhiste devant une image de Bouddha. De nos jours, le mariage a été influencé par la tendance occidentale et la fête a généralement lieu dans une maison, un hôtel ou un lieu dédié.

D. L'accessibilité de la Thaïlande depuis la France

Que ce soit pour résider dans le bien dans lequel vous avez investi, pour y séjourner quelques nuits si vous le louer durant l'année ou tout simplement pour visiter de nouveaux biens dans lesquels vous désirez investir, il est important de connaître les détails d'accessibilité de la Thaïlande.

Pour se rendre en Thaïlande, il n'existe évidemment qu'une seule façon de voyager : l'avion. En s'y prenant le plus tôt possible, quelques mois à l'avance, vous pouvez trouver des billets Paris-Bangkok aux alentours de 500 € (avant la crise du Covid-19). Ces vols comporteront au moins une escale, mais vous permettent de faire baisser le budget. Pour un vol direct dans une compagnie haut de gamme, il faudra compter 900 € minimum pour l'aller-retour.

Une fois sur place, il vous sera possible de vous rendre dans les îles de la Thaïlande en empruntant un ferry. Le budget de l'opération reviendra entre 20 et 30 euros pour chaque trajet.





L'économie solide de la Thaïlande

A. Une forte croissance

Comme de nombreux pays émergents d'Asie (l'économie est classée comme émergente par le FMI), la Thaïlande connaît une croissance avoisinant 2,5 % en 2019. Les exportations du pays représentent plus de la moitié du PIB. Suite à la crise économique qui a frappé l'Asie en 1997, la Thaïlande a subi un redressement qui l'a poussé à se spécialiser dans des secteurs exportateurs : la construction automobile, l'industrie agroalimentaire ou encore l'électronique.

L'agriculture est le domaine de prédilection de la Thaïlande. Ce secteur d'activité emploie 59 % de la population active et contribue à hauteur de 11 % au PIB. Le royaume est l'un des premiers producteurs de riz au monde. La seconde production du pays est le caoutchouc, qui pousse principalement dans la péninsule malaise. La Thaïlande est la première exportatrice de caoutchouc au monde. Le pays cultive également le coton, le maïs, la canne à sucre, le tabac, le soja, le café ou encore la noix de coco.

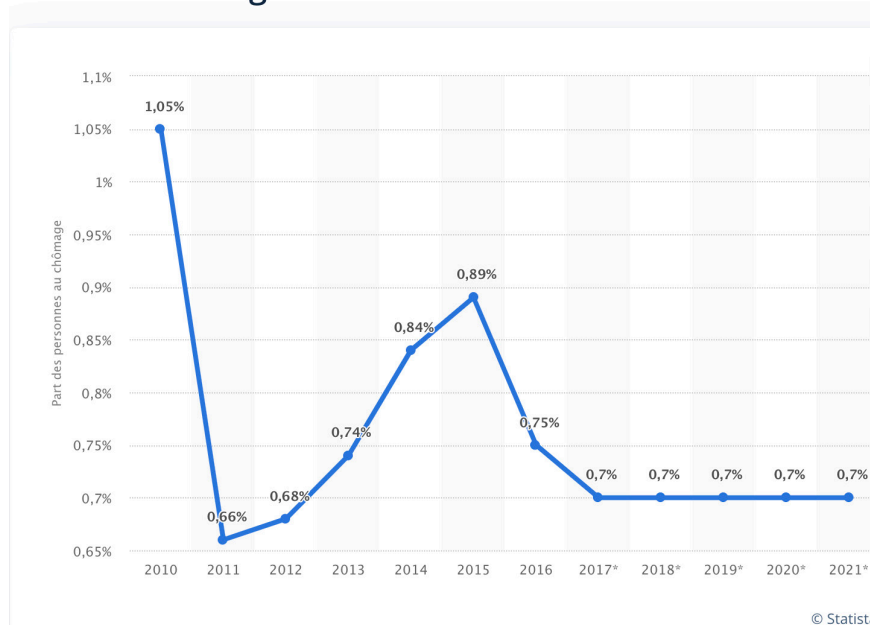
L'industrie est le second domaine contribuant au PIB, à hauteur de 40 % environ, mais employant seulement 14 % de la population active. L'industrie agroalimentaire, automobile, la production de cigarettes, de ciments et de produits chimiques constituent la richesse principale créée par ce secteur en Thaïlande.

B. Un taux de chômage bas

Depuis 2011, le taux de chômage n'a jamais dépassé 1 % sur le royaume thaïlandais (source Statista de 2018). À titre de comparaison, le taux de chômage en France se situe entre 8 % et 9 %. Ce taux extrêmement faible est assuré grâce à une économie croissante et stable, au développement économique interne, mais aussi grâce aux investissements étrangers.

Ce taux de chômage incroyablement bas pour les occidentaux s'explique aussi par les actions effectuées par le Board of Investment (BOI), agence gouvernementale visant à lancer des programmes d'investissement sur le territoire. Par exemple, l'agence a approuvé il y a un an quatre projets d'investissement provenant du Japon, de Singapour et de Taïwan pour la somme totale de 28,3 milliards de bahts, équivalent de 850 millions d'euros. Le BOI mène également d'autres opérations visant à renforcer les compétences de la main d'œuvre thaïlandaise.

Taux de chômage en Thaïlande de 2010 à 2021





C. L'excellente gestion de la crise du Covid 19

La Thaïlande, par sa proximité avec la Chine, a été l'un de premiers pays touchés par la crise sanitaire du Covid-19. Pourtant, le royaume est l'un des territoires les moins atteints par le virus. Il est donc indéniable que la politique de la Thaïlande a permis une gestion efficace de cette crise.

La première réussite du pays est d'avoir entamé des recherches sur le virus dès les premières apparitions à Wuhan. Le pays a donc pu développer rapidement des tests et détecter si des cas étaient présents sur le territoire. De même, des moyens de contrôle adéquats ont été mis en place dans les hubs à risques, les aéroports et les points d'entrée de la Thaïlande.

Enfin, la Thaïlande a fermé ses frontières dès mi-mars et ne les a pas ouvertes de nouveau même après le déconfinement. Le pays a préféré assurer la sécurité de ses résidents et sacrifier 15 % de son économie (le tourisme) plutôt que de mettre en péril sa population et les 85 % restants de son économie. De plus, les Thaïlandais sont très hygiéniques : pas de démonstration d'affection en public et ils se saluent avec le Wai. L'arrivée d'Occidentaux, plus habitués aux contacts physiques amicaux, les auraient probablement choqués en cette grave période.

Le baht thaïlandais



A. La solidité du baht

Grâce à de confortables réserves de change et un afflux massif de capitaux étrangers, le baht thaïlandais est la monnaie la plus performante d'Asie. Logiquement, depuis le début de la crise sanitaire, la monnaie connaît une baisse. Mais sa solidité permet de booster toute l'économie du pays et de ne pas faire appel au Fond Monétaire International.

En effet, plus d'une centaine de pays ont demandé un renflouement par le FMI pour pallier la crise économique qui survient avec le Covid-19. Grâce à sa monnaie stable et performante, la Thaïlande a refusé de faire appel au renflouement du Fond Monétaire International. Le gouverneur de la banque de Thaïlande se veut confiant : il affirme que l'économie thaïlandaise retrouvera son niveau de pré-covid d'ici à fin 2021.

Le renforcement du baht est un atout indéniable pour un investisseur. À long-terme, le bien que vous achetez aujourd'hui vaudra plus dans 10 ans. De plus, les économies avec une monnaie forte attirent les investisseurs et les capitaux étrangers, ce qui rend le pays plus compétitif et prouve la confiance dans le système politique et juridique du territoire. Il ne faut donc pas se décourager parce que la monnaie est forte et que le taux de change augmente (ce qui n'est plus vrai depuis le déconfinement).

B. Une monnaie avantageuse pour les Français

Le taux de change euro-baht est le suivant : 1 baht équivaut à 0,027 €, et 1 € équivaut à 37 bahts (source de septembre 2020). La monnaie thaïlandaise représente donc un avantage considérable pour les Français. Une fois converti, le salaire moyen thaïlandais est de 525,19 €, c'est-à-dire moins de la moitié du SMIC en France.

C. Le coût de la vie en Thaïlande

On l'a vu précédemment, le salaire moyen thaïlandais est bas. Mais souvenez-vous que si vous effectuez un investissement plaisir et venez vivre à l'année ou quelques mois par an en Thaïlande, votre train de vie ne sera pas comparable au Thaïlandais qui habite en zone rural et est agriculteur dans un champ de riz.

Il reste néanmoins très vrai que la plupart des services sont très peu coûteux au sein du royaume : vous trouverez des fruits et des légumes à moins d'un euro le kilo, du poulet à moins de 5 € le kilo et comptez seulement 1 € pour une douzaine d'œufs. Pour manger dehors, un plat à emporter dans un restaurant de rue coûtera entre 1 € et 2 €. Si vous souhaitez vous installer dans un restaurant prestigieux, comptez environ 10 € par personne ! Très avantageux, n'est-ce pas ?

L'aspect intéressant de la Thaïlande est la qualité des prestations de services premium. Vous pouvez par exemple vous rendre dans un salon de massage et ne payer que quelques euros, engager une personne chargée de votre ménage, ou même la livraison de vos courses à domicile. Tout ça à un prix inimaginable pour tous Français. Évidemment, lorsque l'addition s'accumule, vous comprenez pourquoi le salaire moyen thaïlandais ne suffit pas pour vivre le train de vie dont vous rêvez.

Les différentes villes où investir



A. Bangkok

Capitale de la Thaïlande, Bangkok est une ville qui intéresse les investisseurs du monde entier. Cette mégalopole d'Asie comptant 12 millions d'habitants allie quartiers d'affaires et quartiers traditionnels. Les affaires immobilières y sont nombreuses. Au fil du temps, l'offre pour des maisons s'est rétrécie au profit de l'offre d'achat d'appartements au sein de condominiums.

Disponibles dans plusieurs gammes, les condominiums offrent des appartements généralement bien placés et des bâtiments dans lesquels vous pouvez retrouver différents services : conciergerie, salle de sport ou encore lounge pour travailler. Dans le cas d'un investissement locatif, le bien peut par la suite être loué à des internationaux à la recherche de confort et de sécurité, tout comme aux locaux recherchant la proximité entre leur lieu de travail et leur lieu de vie.

Au sein de Bangkok, plusieurs quartiers peuvent être intéressants pour vous, investisseur français :

- Sukhumvit. Ce quartier exclusif abrite de nombreux appartements luxueux, des villas, des restaurants, des bars et des clubs. Ce quartier attractif plaît beaucoup aux touristes étrangers. Toutefois, le quartier tend de plus en plus vers un quartier résidentiel thaïlandais, ce qui amène une nouvelle demande.
- Silom. Surnommé le Wall-Street de Bangkok, ce quartier regorge de bureaux et gratte-ciels le jour, de bars et clubs la nuit. Quartier d'affaires de la capitale, comptez plus de 3000 € le mètre carré pour un appartement au sein de Silom.
- Phra Nakhon. La vieille ville de Bangkok, on y retrouve de nombreux musées, monuments historiques, palais et temples bouddhistes. Les offres immobilières sont néanmoins très rares dans ce quartier.

Des biens anciens sont de plus en plus rénovés au cœur de cette mégalopole asiatique. La montée en gamme de l'offre, l'amélioration des quartiers et la croissance de la demande locale due à l'enrichissement des classes moyennes offrent de belles perspectives d'investissement locatif dans cette zone.



B. Phuket

Phuket est la plus grande île de Thaïlande. Attirant des millions de touristes chaque année, les plages de sable fin et les fêtes locales vous feront succomber. Pour un investissement locatif tout comme un investissement plaisir, Phuket est un choix de taille.

Première destination touristique du royaume, Phuket abrite de nombreux complexes hôteliers et résidences destinés aux voyageurs étrangers ou aux retraités. Grâce au rendement possible d'obtenir pendant les vacances, Phuket est une île très intéressante pour réaliser un investissement locatif.

Le marché immobilier est composé de villas de toutes tailles, de deux chambres à une villa capable d'accueillir plus de 15 personnes. On retrouve également des appartements avec vue sur la mer ou des complexes résidentiels proposant d'immenses piscines à ses habitants. Le choix vous appartient entre une villa calme à Bangtao, un endroit paisible privilégié ou un logement dans une station balnéaire comme Patong, dans laquelle de nombreuses activités sont proposées et où le rythme de vie est effréné.

L'île est facile d'accès grâce à son aéroport international offrant des vols vers de nombreuses destinations. Grâce au réseau routier de l'île, il est facile de se déplacer. Que ce soit pour pratiquer le golf, le snorkeling et la plongée, vous dorer la pilule sur une plage paradisiaque, vous rendre dans des centres commerciaux modernes ou partir en randonnée dans la jungle, Phuket est une destination dans laquelle il est impossible de s'ennuyer.



C. Koh Samui

Localisée dans le Golfe de la Thaïlande, cette île paradisiaque, moins peuplée que Phuket, représente une véritable opportunité pour tous ceux qui souhaitent concilier nature et civilisation. Entre jungles, plages et tous les services assurés, cette île est à la fois une excellente destination pour se rendre en vacances, mais aussi pour une expatriation.

L'aéroport international permet à tous visiteurs de voyager sur l'île, avec des destinations et provenances de Singapour, Bangkok, Kuala Lumpur ou encore Hong Kong. On retrouve également sur l'île un hôpital privé international, des centres commerciaux et tous les services nécessaires pour assurer la meilleure qualité de vie à ses habitants. L'île est reliée au continent grâce à une navette.

Les habitations sont construites sur l'île en harmonie avec le paysage et la nature. Vous retrouverez ainsi beaucoup de villas à l'architecture atypique. Les prestations immobilières sur l'île sont milieu ou haut de gamme. Le marché a tendance à pencher vers des villas avec piscine, comprenant une vue imprenable sur la mer. Ces villas de luxe offrent en général un rendement de 7 % pour les investissements locatifs et offriront de merveilleux moments à vivre pour les personnes à la recherche d'un investissement plaisir.

Enfin, l'île de Koh Samui est sécurisée : il ne s'y produit jamais de grands cyclones ou ouragans. Au niveau du climat, sa proximité de l'équateur permet de garder des températures chaudes et stables toute l'année, avec une saison des pluies assez courte, ne durant qu'un à deux mois.



D. Pattaya

Située à seulement 145 km de Bangkok sur la côte Est du pays, Pattaya est l'une des villes les plus attractives de l'Asie du Sud-est. Station balnéaire la plus fréquentée de Thaïlande, Pattaya jouit d'une localisation privilégiée et d'un climat idéal. Ces deux aspects attirent donc de nombreux voyageurs du monde entier, élément intéressant pour tout investissement locatif. De nombreuses résidences sont en vente et il est possible de trouver des appartements dans des condominiums haut de gamme, incluant généralement l'accès à de généreuses piscines et une salle de sport.

La ville est également tout à fait adaptée pour l'expatriation et l'investissement plaisir : vous pourrez bénéficier d'un réseau riche d'expatriés et de vacanciers. L'expatriation au soleil de Pattaya, que ce soit pour travailler sous les tropiques ou jouir de sa retraite (bien méritée), vous ne le regretterez pas !

À Pattaya, on retrouve trois grands quartiers dans lesquels il est intéressant d'investir :

- **Pattaya Centre.** Quartier historique de la ville, Pattaya Centre est le coin le plus animé de la station balnéaire. Discothèques, restaurants, bars et hôtels de luxe, ce quartier est à considérer pour un investissement locatif. Le taux de remplissage est assuré par une forte demande des touristes.
- **Naklua.** Quartier chic de Pattaya, Naklua abrite des hôtels de luxe, des boutiques de marque, des restaurants gastronomiques, des commerces de proximité et deux plages de sable fin. Pour une retraite en or ou un investissement locatif dédié à accueillir des touristes fortunés, Naklua est un quartier où investir est intéressant.
- **Jomtien.** Différent des deux quartiers précédents, Jomtien est plus traditionnel et sa plage naturelle est préservée. Calme et paisible, ce quartier est situé à 5 km du centre-ville, permettant de mener une vie agréable tout en restant proche des commodités de la ville. Indéniablement, Obsido Immo recommande Jomtien aux personnes à la recherche d'un investissement plaisir à Pattaya.



E. Hua Hin

Station balnéaire la plus ancienne du royaume, cette ville est particulièrement appréciée par les expatriés et les retraités. Le charme et l'histoire de la ville n'ont pas disparu tout en laissant place à la modernité avec des hôpitaux de qualité, un aéroport international, des autoroutes aménagées et des centres commerciaux à la hauteur de la puissance de la ville.

Hua Hin regorge aujourd'hui de nombreuses activités qui ravissent les expatriés comme les parcours de golf, les restaurants, les parcs aquatiques, les complexes sportifs, etc. Pour un investissement plaisir, Hua Hin est définitivement une destination de choix.

Accessible depuis les autres régions de Thaïlande grâce à un réseau ferroviaire développé, Hua Hin permet de profiter des plages préservées des touristes (qui préfèrent Phuket et Pattaya) avec un investissement moins lourd que dans d'autres stations balnéaires du pays. Pour votre achat à Hua Hin, nous pouvons trouver différents biens : villas individuelles, résidences avec piscine ou condominiums.



Quel choix pour quel type d'investissement ?



Le choix et les critères de sélection pour votre investissement immobilier en Thaïlande seront différents en fonction de si vous cherchez un bien à louer pour en tirer un rendement locatif ou si vous souhaitez y vivre à l'année (ou quelques mois par an).

A. L'investissement locatif pur

Ce type d'investissement représente concrètement un placement financier en Thaïlande. L'investisseur n'a pas la possibilité de séjourner dans son bien immobilier, celui-ci étant loué pour assurer le loyer mensuel. En effet, avec ce type d'opération, le loyer mensuel est garanti.

Généralement, ce type d'investissement locatif s'effectue sur un bien comme une maison de retraite ou une résidence hôtelière. L'investisseur achète un bien immobilier, géré et assuré par le groupe hôtelier (comme AccorHotels ou Radisson) ou la maison médicalisée (comme un Ehpad).

A. L'investissement plaisir ou mixte

Ce type d'investissement est la solution idéale pour les amoureux du royaume qui aiment passer leurs vacances en Thaïlande. Avec une rentabilité légèrement plus basse qu'un investissement locatif pur, vous mêlez l'utile à l'agréable puisque vous pouvez séjourner dans votre bien de 15 à 45 jours par an.

L'investisseur plaisir ne prend pas en compte les mêmes critères que l'investisseur qui cherche à produire un rendement locatif. Ce genre de programmes immobiliers sont principalement gérés par des complexes immobiliers, dans des régions très prisés par les toursites. De quoi vous faire plaisir tout en étant rentable !

B. L'investissement résidentiel

Expatriés, familles ou retraités, vous souhaitez profiter de la Thaïlande pour y poser bagage pour un temps indéterminé ? Votre investissement est donc qualifié de résidentiel.

Dans ce type d'investissement, une problématique va se poser : dans quel logement souhaitez-vous séjourner ? Plutôt dans un condominium haut de gamme dans lequel vous bénéficierez de services comme la conciergerie, la piscine, la salle de sport, ou plutôt dans une villa à l'écart de la ville ? C'est à vous de décider. Le type de bien pour ce genre d'opérations est souvent des villas ou des condominiums, dans lesquels vous avez la possibilité de la pleine propriété et où la qualité de vie est assurée.

Enfin, vient le choix du quartier et de la ville dans laquelle vous souhaitez investir. Pour un investissement résidentiel, nous aurons tendance à préconiser des quartiers plus calmes comme Phra Nakon pour Bangkok, Bangtao pour Phuket, Jomtien pour Pattaya ou une ville comme Hua Hin, dans laquelle la qualité de vie des habitants est plus élevée que dans les lieux touristiques.

Quel visa choisir en tant qu'investisseur ?



Selon la durée de vos séjours en Thaïlande, du type d'investissement que vous envisagez et du budget que vous avez pour votre visa thaïlandais, le choix sera différent. Présentation des différentes possibilités.

A. Le Visa touristique

Valable trois mois après son obtention, il permet de séjourner en Thaïlande pour une durée de 60 jours, à partir de la date d'arrivée sur le territoire. Ce visa peut être prolongée de 30 jours supplémentaires dans les services d'immigration pour la somme totale de 1900 bahts, équivalant à 30 €. Avec ce visa, toute sortie annule le visa et est donc définitive.

B. Visa non-immigrant O

Ce type de visa permet de séjourner en Thaïlande pour une durée de 90 jours. Il ne permet pas de travailler sur le territoire et toute sortie entraîne son annulation. La visa non-immigrant O est généralement adapté pour :

- Les époux et épouses de Thaïlandais
 - Les mères d'enfants thaïlandais de moins de 20 ans
 - Les accompagnants d'une personne détenant un visa O-A ou B
 - Les participants d'une mission bénévole humanitaire
 - Les personnes âgées de plus de 50 ans.
-

C. Visa O-A

Le visa O-A autorise une personne âgée de plus de 50 ans de séjourner un an sur le territoire thaïlandais. Il est possible de sortir du pays sans entraîner l'annulation du visa. Toutefois, il ne permet pas de travailler dans le royaume.

Pour tous séjours dépassant trois mois, la personne titulaire du visa doit se présenter aux services d'immigration. Ce type de visa peut être demandé une deuxième fois, à condition de déposer la somme de 800 000 bahts (équivalant à 23 000 € environ) dans une banque thaïlandaise et d'avoir un carnet bancaire à jour.

D. Visa non-immigrant B

Ce visa donne l'autorisation de séjourner 90 jours sur le territoire et de travailler en Thaïlande. Toutefois, l'obtention seule de ce visa ne permet pas de travailler au sein du royaume. Un permis de travail est obligatoire.

E. Visa ED

Le visa non-immigrant ED permet de séjourner en Thaïlande pour une durée de 90 jours. La durée de séjour peut être prolongée, mais le visa ne donne pas l'autorisation de travailler sur le territoire. Toute sortie du territoire est définitive avec le visa ED. Il est conseillé pour :

- Les stagiaires non rémunérés
- Les personnes inscrites dans une école thaïlandaise
- Les personnes inscrites dans une école thaïlandaise

- Les étudiants en échange universitaire
- Les étudiants d'une école internationale en Thaïlande
- Les participants d'une conférence internationale

F. Visa O-X

Le visa non-immigrant O-X est un visa mis en place en novembre 2016 permettant aux ressortissants de 14 pays, dont la France, de séjourner sur le territoire Thaïlandais pendant une période de 10 ans maximum. Ce visa permet donc aux Français de pouvoir effectuer un long séjour en Thaïlande.

Les conditions requises pour bénéficier du visa O-X :

- Être âgé(e) de 50 ans ou plus
- Avoir la nationalité de l'un des 14 pays sélectionnés pour obtenir ce visa (avoir la nationalité française est suffisant)
- Être titulaire d'un compte bancaire dans une banque thaïlandaise contenant au moins 3 millions de bahts (équivalent à environ 81 000 €) OU avoir un compte bancaire au sein d'une banque Thaïlandaise provisionné d'au moins 1,8 millions de bahts (équivalent à 48 500 €) et des revenus d'au moins 1,2 millions de bahts (32 500 €). Au bout d'un an, le compte doit être provisionné de 3 millions de bahts. L'argent placé sur son compte doit y être conservé au minimum un an avant d'être retiré et il doit être dépensé sur le territoire thaïlandais.
- Ne pas être atteint de la lèpre, la tuberculose, la toxicomanie ou la syphilis.
- Être titulaire d'une assurance médicale thaïlandaise couvrant les frais des patients externes jusqu'à 4 000 bahts et les patients hospitalisés jusqu'à 400 000 bahts.

Ce visa est donc très intéressant par la durée de séjour autorisé sur le territoire. En revanche, les conditions requises pour l'obtenir sont strictes et obligent un blocage de fond dans une banque thaïlandaise.





G. Visa Elite

Le Visa Elite est un programme avec lequel il est possible de séjourner 5 ans, renouvelable à trois reprises, pour une durée totale de 20 ans.

Ce visa est disponible à partir de 15 000 € pour 5 ans. Il peut être un type de visa intéressant pour les investisseurs aisés souhaitant s'installer en Thaïlande et bénéficier de services de prestige.

En effet, le programme géré par la société gouvernementale « Thailand Elite » inclut :

- Une assistance téléphonique et un service de conciergerie disponible 24h/24 et 7j/7
- Prise en charge par des hôtes dès votre arrivée à l'aéroport, avec un accès prioritaire aux services d'immigration, l'accès au Lounge Thailand Elite et un service de limousine gratuit
- L'accès gratuit ou à des prix avantageux dans les golfs et spas les plus prestigieux du Royaume Le service limousine gratuit 24 fois par an
- Bilan médical annuel des l'un des meilleurs hôpitaux internationaux.

Pour vous, investisseur immobilier, ce programme peut être particulièrement intéressant car il permet de se rendre en Thaïlande sans problème, facilite les démarches et relations avec les banques et réduit les taxes liées aux transferts bancaires internationaux. Ce dernier atout vous permet de recevoir les loyers de votre investissement locatif à moindre frais.

Les droits de propriété en Thaïlande



Lors de votre investissement en Thaïlande, vous allez être soumis à un choix : quel type de propriété souhaitez-vous obtenir ? On l'a vu précédemment, il est possible d'investir dans un appartement, une villa ou un condominium par exemple. Mais certains investissements offrent différents droits de propriété. Explications...

A. Achat dans un condominium

Lors d'un investissement en Thaïlande, il est possible d'acheter un bien immobilier dans un condominium. Dans les condominiums, la surface totale des titres de propriété détenus par des étrangers ne peut dépasser 49 %. Les 51 % restant sont détenus par des personnes physiques ou morales thaïlandaises.

Ces appartements ont une licence Condominium Act. Cette loi, datant de 1992, est une véritable révolution : elle permet aux étrangers d'être pleinement propriétaires de la structure et du terrain alloué et copropriétaires des parties communes.

B. Le leasehold en Thaïlande

Ce type d'investissement ne permet pas d'obtenir la pleine propriété en Thaïlande, mais comporte de nombreux avantages pour un investisseur étranger. En effet, dans les programmes immobiliers destinés aux étrangers, les conditions contractuelles locatives proposées par le promoteur peuvent être plus intéressantes avec un contrat leasehold : durée de garantie allongée, garantie de rachat à moyen ou long-terme et les frais liés à l'enregistrement d'un bail de 30 ans ne représente que 1,1 % de la valeur du bien.

Le leasehold a néanmoins un inconvénient : l'investisseur est dépendant du propriétaire du bien, que ce soit une personne physique ou une personne morale. Pour contractualiser la revente ou la succession, la signature du propriétaire du bien est requise. De plus, lorsque vous signez le contrat avec le propriétaire, il ne peut engager ses descendants sans leur consentement. Ces derniers ne sont donc pas tenus de remplir les promesses que le propriétaire avait inscrit sur le contrat. Ainsi, nous vous conseillons de contracter avec une personne morale stable ou une personne physique dont les descendants sont cosignataires du contrat.

Si une garantie de rachat figure sur le contrat de votre investissement, nous vous conseillons d'opter pour le leasehold plutôt que le freehold. Si le bien dans lequel vous souhaitez investir comporte une garantie de rachat dans 10 ans, choisir le leasehold est intéressant puisque votre bien sera racheté avant la fin du bail. Les frais de transfert étant moins important en leasehold, vous augmenterez votre revenu locatif.

Si le terrain appartient à une société, le renouvellement du bail après 30 ans est automatique, pour une durée totale maxiale de 90 ans. Et ce, même si la société fait faillite. Le bail commercial prime toujours.

C. Un achat en société

Si le terrain appartient à un particulier, il vaut mieux effectuer l'achat du logement via une société. Néanmoins, la majorité des actionnaires doivent être Thaïlandais afin d'avoir le droit de posséder une terre. Grâce à son partenariat avec un cabinet d'avocats, Obsido Immo met en place une société dont l'investisseur détient 49 % des parts. Les parts restantes de l'entreprise sont partagées entre trois actionnaires passifs thaïlandais. Par conséquent, l'investisseur reste majoritaire et est seul décisionnaire de la société. La maison dans laquelle il investit est à son nom et le terrain est au nom de sa société.

D. Le droit de succession

S'assurer de la succession de son patrimoine n'est pas toujours intuitif, mais il est important de se pencher sur la question en amont de tous problèmes. L'article 1599 du Code Civil et Commercial thaïlandais, aussi appelé CCCTT, dit : « Un testament est un document légal qui vous permet de désigner les successeurs de votre patrimoine après votre décès. Si vous ne rédigez pas ce document, c'est l'État qui décidera à votre place de vos héritiers. »

Selon l'article 1629 du CCCTT, il existe six catégories d'héritiers légaux en Thaïlande, qui se classe dans l'ordre de droit de la manière suivante :

- Les descendants
- Les parents
- Les frères et sœurs de sang
- Les demi-frères et demi-sœurs
- Les grands-parents
- Les oncles et les tantes

Dans le cas d'un mariage légal et déclaré, une femme veuve est également une héritière légale.

Afin d'éviter tous litiges lors de votre succession, il est fortement recommandé de rédiger un testament. Celui-ci permettra de choisir vos héritiers « légataires », de faciliter les démarches administratives, de nommer l'administrateur de votre succession, de prévoir des dons, d'inclure ou exclure des personnes spécifiques, de protéger l'héritage de vos proches et de choisir des tuteurs dans le cas où vous auriez des enfants mineurs.

Pour assurer que le contrat de succession soit complet, valide et sans ambiguïté, faites à des services d'avocats expérimentés. La personne en charge saura prendre en compte vos volontés et les retranscrire dans des termes légaux. L'avocat gardera ensuite une version du contrat dans un lieu sûr, où il ne pourra ni être détruit, ni être perdu. Une version vous sera émise et, selon votre volonté, une dernière version peut être créée afin de la remettre à un proche de confiance. Le contenu restera dissimulé jusqu'à votre décès.

Sachez qu'un testament étranger peut être reconnu par les tribunaux thaïs. En revanche, il doit être traduit autorisé par le ministère des affaires étrangères de Thaïlande. Le testament thaï facilite tout de même les démarches.

Le dernier point à souligner est qu'en Thaïlande, il n'y a pas de droits de succession. Seuls les patrimoines supérieurs à 100 millions de bahts sont soumis à des taxes. Néanmoins, votre patrimoine étranger sera assujetti à des droits de succession dans votre pays.

Pour toutes questions légales, vous pouvez nous envoyer un mail à legal@obsidoimmo.com. Notre cabinet d'avocats partenaire pourra se charger des démarches de succession lors de votre investissement immobilier.

La rentabilité en Thaïlande



A. La rentabilité moyenne

Investir en Thaïlande peut vous rapporter des rendements locatifs élevés, particulièrement lors d'un accompagnement par des professionnels et en suivant les conseils qui vous sont donnés dans cet ebook !

La rentabilité moyenne varie forcément d'un logement à un autre, d'un quartier et d'une ville à une autre. La moyenne d'un bon investissement en Thaïlande se situe entre 7 % et 9 %. Sur le site d'Obsido Immo par exemple, il n'est pas rare de trouver des opportunités avec une rentabilité garantie de 7 % nette par an pendant une durée établie. De plus, s'ajoute à cette rentabilité la plus-value que vous pouvez effectuer. Certains contrats de garantie de rachat incluent un pourcentage de plus-value. Ce dernier élément permet de grossir la totalité des rendements obtenus en investissant dans le bien en Thaïlande.

Cette rentabilité est notamment due au fait que les taux d'intérêt sont assez élevés en Thaïlande : ils se situent aux alentours de 7 %. Cette somme supplémentaire n'est pas payée par les investisseurs étrangers, payant comptant le logement. De plus, il existe une convention de non-double imposition entre la Thaïlande et la France.



B. La convention contre la double imposition

La convention contre la double imposition entre la France et la Thaïlande signifie que vos revenus générés par votre investissement locatif ne seront imposables qu'en Thaïlande, dans une tranche d'imposition faible.

Signée le 24 décembre 1974 et effective à partir du 21 novembre de l'année suivante, la France et la Thaïlande ont établi cette convention afin de prévenir l'évasion fiscale sur le revenu et la fortune.

Grâce à cette convention, il est possible pour un investisseur français de vendre son patrimoine et faire baisser son impôt sur la fortune. Avec ses fonds, il peut ensuite acheter des appartements ou villas en Thaïlande en leasehold (voir chapitre précédent). N'étant pas pleinement propriétaire du bien immobilier, il ne sera imposable que sur les revenus générés en Thaïlande.

C. Les frais à prendre en compte pour sa rentabilité

Comme dans tout investissement, il est important de déterminer les revenus locatifs et les frais associés à l'investissement afin d'en déterminer la rentabilité brute et la rentabilité nette. Il est difficile de vous donner des données chiffrées pour chacun des frais : chaque droit de propriété et chaque cas amène des frais plus ou moins importants. Comprendre les éléments suivants vous permettra d'effectuer vous-même les recherches pour calculer votre rentabilité nette. Sachez qu'en investissant avec Obsido Immo, nous vous donnons la rentabilité brute et la rentabilité nette sur un bien immobilier.

- Les frais de transfert. En fonction des banques et du droit de propriété de votre bien immobilier, les frais de transfert seront différents. En revanche, une chose est certaine : l'investissement en leasehold permet de bénéficier de frais de transfert plus bas qu'en freehold.
- Les frais de gestion locative. En effet, si vous habitez en France, vous vous doutez bien que vous n'allez pas gérer votre bien immobilier seul. Ainsi, il faudra compter généralement entre un et deux mois de loyers pour les frais de gestion locative.
- L'impôt thaïlandais. Comme expliqué précédemment, il n'y a pas de double imposition entre la France et la Thaïlande. De plus, vous vous situerez certainement dans une tranche basse de l'imposition thaïlandaise. Pensez tout de même à ajouter l'impôt dans vos frais.
- L'assistance juridique. En Thaïlande, il n'y a pas de frais de notaire. Il est donc important de faire appel à un cabinet d'avocats pour éviter tous problèmes juridiques. Lors d'un investissement avec Obsido Immo, le cabinet d'avocats partenaire de notre agence se charge de tout, jusqu'à la signature du contrat. Vous êtes donc assuré contre tous problèmes.



Allez plus loin...



A. Contactez-nous

Grâce au guide de l'investissement en Thaïlande que vous venez de lire, vous vous sentez prêt à investir sur le territoire de la Thaïlande ? Excellente nouvelle !

Notre équipe, composée uniquement de spécialistes et d'experts, vous accompagne dans vos projets d'investissement immobilier. Résidentiels ou locatifs, notre équipe est à votre écoute pour vous orienter sur le projet le plus adapté à vos attentes. Avec Obsido Immo, vous êtes accompagné de A à Z dans votre investissement immobilier, de la recherche du bien jusqu'à la signature du contrat.

Des démarches administratives et juridiques facilitées, des experts parlant thaï, anglais et français pour vous servir au mieux, une compréhension de vos attentes grâce à un entretien particulier et des agents prêts à vous rencontrer. Obsido Immo n'attend plus que vous.

Pour aller plus loin et obtenir plus d'informations, vous pouvez nous contacter par mail sur l'adresse suivante : info@obsidoimmo.com.

Pour des questions d'ordre juridique, vous pouvez nous poser vos questions à l'adresse suivante : legal@obsidoimmo.com.

De même, nous sommes disponibles par téléphone pour vous accompagner et répondre à toutes vos questions au +66 949092726.

B. Restons connectés grâce à la newsletter

Pour recevoir les dernières informations sur l'investissement en Thaïlande, toute l'actualité sur l'achat de biens sur ce territoire, recevez nos emails et découvrez à chaque ouverture des pépites utiles pour votre prochain achat. De plus, vous pourrez aussi apercevoir en exclusivité le lancement de nouveaux programmes immobiliers Obsido Immo. Un avantage à ne pas manquer, n'oubliez donc pas d'y jeter un œil chaque semaine !

C. Soyez toujours informé avec le blog

Avec des articles abordant des sujets d'actualité tout comme des conseils et astuces sur l'investissement immobilier en Thaïlande, le blog d'Obsido Immo est une véritable mine d'informations sur l'investissement locatif et plaisir dans le royaume. De nouveaux articles sont en préparation et seront publiés jusqu'à la fin de l'année. N'hésitez pas à en profiter.



**Merci pour votre
lecture.**



+66 949092726

OBSIDO IMMO CO., LTD 123/62 Soi Nong Kae,
Nong Kae Sub District, 77110 Hua Hin, Prachuap Khirikhan