

[ฟรี E-BOOK] 10 จุดตรวจสอบสำคัญสำหรับนักลงทุนคอนโดไทย 2568



Sources: พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (The Condominium Act B.E. 2522)

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (The Land Department, Ministry of Interior)
- ธนาคารแห่งประเทศไทย (Bank of Thailand)
- กรมสรรพากร (Revenue Department)
- Knight Frank Thailand, Luxury Condominium Market Insight
- ข้อมูลอ้างอิงจากโครงการ Angsana Oceanview และ Banyan Tree Group

บทนำ: จากความหรรษา สู่มั่นคงทางกฎหมาย

การลงทุนในคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีในประเทศไทยไม่ใช่แค่เรื่องของทำเลและการออกแบบ แต่คือ "ศิลปะแห่งการบริหารความเสี่ยง" ที่ต้องอาศัยความเข้าใจในกฎหมายการถือครองและภาระภาษีอย่างแม่นยำ

Checklist ฉบับนี้ถูกออกแบบมาเพื่อให้นักลงทุนสามารถตรวจสอบความโปร่งใสและความเสี่ยงที่ซ่อนอยู่ (Hidden Costs) ก่อนเซ็นสัญญา โดยอ้างอิงจาก พระราชบัญญัติอาคารชุด และมาตรฐานการปฏิบัติงานที่เข้มงวดของโครงการชั้นนำ

🔑 10 จุดตรวจสอบสำคัญ: Freehold, Leasehold & ความมั่นคงทางการเงิน

หมวดที่ 1: การตรวจสอบความเสี่ยงในสิทธิ์การถือครอง (Legal Ownership Risk)

จุดตรวจสอบ (Check Point) และ รายละเอียดที่ต้องยืนยัน (Due Diligence Focus)

1. สัดส่วนโควตา Freehold 49% ตรวจสอบว่าโควตาการถือครองกรรมสิทธิ์ถาวร (Freehold) สำหรับชาวต่างชาติ (49% ของพื้นที่อาคารชุดรวม) ยังคงเหลืออยู่ ณ วันโอน
2. ความเสี่ยงสัญญา Leasehold (30+30+30) หากเลือก Leasehold ต้องตรวจสอบสูตรการคำนวณ "Option Fee" (ค่าธรรมเนียมต่อสิทธิ์) ในการต่ออายุ 30 ปีที่ 2 และ 3 ว่าอ้างอิงจาก "มูลค่าตลาด ณ เวลานั้น" หรือไม่ (ระวังความเสี่ยงที่ค่าธรรมเนียมจะสูงกว่าเงินต้น)
3. การจดทะเบียนสิทธิ์เข้ากับกรมที่ดินยืนยันว่าสัญญา Leasehold ได้รับการจดทะเบียนสิทธิ์เข้ากับกรมที่ดินเพื่อให้มีผลบังคับใช้ทางกฎหมายอย่างสมบูรณ์

หมวดที่ 2: การบริหารจัดการภาษีและค่าใช้จ่ายซ่อนเร้น (Tax & Hidden Cost Management)

จุดตรวจสอบ (Check Point) รายละเอียดที่ต้องยืนยัน (Due Diligence Focus)

4. การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT) 3.3%

ยืนยันว่าค่าใช้จ่าย ณ วันโอนจะต้องสำรองงบบสำหรับ ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% (ในกรณีถือครองไม่เกิน 5 ปี) ซึ่งผู้ขายอาจเรียกเก็บโดยคำนวณจาก "ราคาขายจริง" (ไม่ใช่ราคาประเมิน)

5. งบสำรองรวมสำหรับวันโอน

คำนวณงบประมาณรวม ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ โดยต้องเผื่อไว้ที่อย่างน้อย 3-7% ของราคาซื้อขายจริง (รวมค่าธรรมเนียมการโอน, ภาษีหัก ณ ที่จ่าย, และภาษีธุรกิจเฉพาะ)

6. การแบ่งภาระค่าธรรมเนียมโอน

ตกลงอย่างชัดเจนว่าภาระค่าใช้จ่ายโอน (เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน 2.0% และ SBT 3.3%) จะถูกแบ่งจ่ายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายอย่างไร

7. กำหนดการโอนกรรมสิทธิ์มาตรฐาน (Timeline)

สอบถามระยะเวลามาตรฐานในการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ (โครงการชั้นนำมักใช้เวลาประมาณ 180 วัน หลังชำระเงินครบถ้วนและได้รับ โฉนดห้องชุด)

หมวดที่ 3: การวางแผน Exit Strategy และเอกสารสำคัญ (Exit Strategy & Repatriation)

จุดตรวจสอบ (Check Point) / รายละเอียดที่ต้องยืนยัน (Due Diligence Focus)

8. เอกสาร FET Form ครบถ้วนยืนยันว่าคุณได้รับและเก็บรักษา Foreign Exchange Transaction Form (FET Form) หรือหนังสือรับรองจากธนาคาร สำหรับการโอนเงินทุนแต่ละงวด ตลอดระยะเวลาที่ถือครองทรัพย์สิน

9. สิทธิ์ในการโอนเงินกลับประเทศ ตรวจสอบว่าหลักฐาน FET Form ที่เก็บไว้จะเพียงพอต่อการนำไปใช้ Repatriate of Funds (โอนเงินต้นและกำไรจากการขายกลับต่างประเทศ) อย่างถูกกฎหมายในอนาคต

10. สิทธิ์การรับมรดก ตรวจสอบว่าผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มรดก (ในกรณี Freehold) สามารถปฏิบัติตามคุณสมบัติที่กำหนดไว้ภายใต้ มาตรา 19 ของ พ.ร.บ. อาคารชุด ได้หรือไม่

 **อย่าให้ความเสี่ยงทางกฎหมายมาทำลายผลตอบแทนสุทธิของคุณ!** หากคุณกังวลเกี่ยวกับตัวเลข *Hidden Costs* หรือต้องการตรวจสอบสูตรต่ออายุสัญญา *Leasehold* ในสัญญาของคุณโดยละเอียด **Angie Phuket Residences** พร้อมให้คำปรึกษาด้วย *Data* ที่ทรงพลังที่สุดในตลาด คลิกเพื่อจอง *Private*

Consultation ฟรี!  <https://www.angiephuket.com/category/3300/investment-penthouses>

เราช่วยคุณจัดการความเสี่ยงด้านกฎหมายและการเงิน ก่อนที่คุณจะลงนาม!

