

# Nom propre vs Société étrangère (Hong Kong / Singapour) Acheter un condominium en Thaïlande

✎ Par Khanchai / Siam Expat

En tant qu'entrepreneur et conseiller auprès d'expatriés, je reçois souvent la même question : **"Faut-il acheter un condominium en Thaïlande en son nom propre ou via une société étrangère ?"**

Le choix n'est pas anodin : il touche à la fiscalité, à la confidentialité, à la transmission du patrimoine et à la simplicité de gestion. Beaucoup d'expatriés se lancent sans mesurer toutes les implications, ce qui peut conduire à des coûts supplémentaires ou à des complications administratives lors d'une revente ou d'une succession.

Dans ce guide, je partage une analyse claire et pratique des deux options. L'objectif n'est pas de dire qu'une solution est meilleure que l'autre, mais de mettre en lumière leurs avantages et inconvénients afin que chacun puisse décider en fonction de son projet : achat patrimonial pour vivre en Thaïlande, investissement locatif, ou planification successorale.

## ■ Imposition en Thaïlande

- **Achat en nom propre**
  - **Revenus locatifs** : soumis à l'impôt sur le revenu en Thaïlande (taux progressifs jusqu'à 35%). Les loyers doivent être déclarés auprès du fisc thaïlandais, même si vous êtes résident fiscal à l'étranger.
  - **Plus-value en cas de revente** : taxation via le système des "withholding tax" et "specific business tax" (si revente dans les 5 ans), ce qui peut représenter entre 3 à 6% du prix de revente.
  - **Simplicité** : la fiscalité est claire et directement gérée entre l'acquéreur et le fisc.

- **Achat via une société étrangère (Hong Kong, Singapour)**
  - **Revenus locatifs** : imposables en Thaïlande au titre de l'impôt sur les sociétés (20%), sauf si l'administration considère que la société n'a pas d'"établissement stable" en Thaïlande. En pratique, le fisc peut exiger la déclaration.
  - **Plus-value** : en cas de revente, la société peut céder soit le bien, soit les parts sociales (share deal). Dans ce cas, la taxation peut être optimisée : transfert des parts à l'étranger, avec imposition limitée en Thaïlande.
  - **Planification fiscale** : permet une optimisation via conventions fiscales (Singapour et Hong Kong ont des traités avec la Thaïlande, mais l'application dépend de la structure et du respect des règles de substance).

## ■ Anonymat et confidentialité

- **Nom propre** : l'acquéreur apparaît directement dans le registre foncier (Chanote). Toute personne peut consulter et voir le nom du propriétaire.
- **Société étrangère** : l'acquéreur officiel est la société. Cela crée une **couche d'anonymat** : le registre thaïlandais mentionne uniquement la société comme propriétaire, pas les actionnaires ultimes. Toutefois, la transparence bancaire internationale (KYC, CRS) réduit cette opacité vis-à-vis des banques et autorités fiscales étrangères.

## ■ Anonymat et confidentialité

- **Nom propre** : en cas de décès, la transmission du bien suit les règles de succession thaïlandaises.
  - Sans testament thaïlandais : partage légal entre conjoint, enfants, voire parents du défunt.
  - Procédure judiciaire obligatoire pour transférer la propriété aux héritiers, ce qui peut prendre plusieurs mois.

- **Société étrangère** : le bien reste au nom de la société. La transmission s'opère via la cession des parts sociales (hors Thaïlande si société offshore).
  - **Avantage** : plus simple, rapide, et souvent moins coûteux en droits.
  - **Inconvénient** : nécessite une gestion rigoureuse de la société (tenue des comptes, respect du droit local).

## Différences pratiques

| Critères                           | Nom propre                                                        | Société étrangère                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Fiscalité (locatif/revente)</b> | Imposition directe en Thaïlande, barème progressif et taxes fixes | Possibilité d'optimisation via share deal, IS fixe 20%          |
| <b>Anonymat</b>                    | Faible (nom public sur le Chanote)                                | Plus élevé (société comme écran)                                |
| <b>Transmission</b>                | Soumise au droit successoral thaïlandais                          | Transmission par cession de parts sociales, souvent plus fluide |
| <b>Complexité administrative</b>   | Simple, peu de formalités                                         | Gestion d'une société offshore, substance à prouver             |

## Besoin d'aide ?

Siam Expat vous accompagne pas à pas :

**Contactez-nous directement :**  
 WhatsApp : +66 96 719 5030