



กรมที่ดิน



หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศ



การเตรียมความพร้อมเข้าสู่ประชาคมอาเซียนในปี 2558
กรมที่ดินได้สรุปหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศเพื่อเผยแพร่ให้ทราบโดยทั่วกัน



ประเทศสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ (The Republic of the Union of Myanmar)



1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

กฎหมายว่าด้วยข้อจำกัดในการโอนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 (1987) คนต่างด้าวหรือบริษัทที่มีคนต่างด้าวเป็นเจ้าของไม่สามารถซื้อที่ดินหรือคอนโดมิเนียม ตามกฎหมายว่าด้วยข้อจำกัดในการโอนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2521 (1978) ซึ่งห้ามมิให้มีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประชาชนและคนต่างด้าว ดังนั้น ตามกฎหมายว่าด้วยข้อจำกัดในการโอนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2521 (1978) จึงป้องกันมิให้คนต่างด้าวรับจ้างของหลักทรัพย์ คนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในการใช้ที่ดินโดยการเช่าจากรัฐบาลโดยการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาจเป็นโครงการที่ลงทุนโดยนักลงทุนคนต่างด้าวทั้งหมด และเป็นโครงการที่เป็นการร่วมลงทุนระหว่างคนต่างด้าวกับรัฐบาลเป็นหุ้นส่วน

2. การเช่า

กฎหมายว่าด้วยการลงทุนจากต่างประเทศ พ.ศ.2555 (2012) บัญญัติเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินไว้ ดังนี้

1) คณะกรรมการภายใต้กฎหมายว่าด้วยการลงทุนของคนต่างด้าวอาจอนุญาตให้เช่าหรือใช้ที่ดินได้ขั้นต้นถึง 50 ปี ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจ อุตสาหกรรม และจำนวนการลงทุน และสามารถต่ออายุการให้เช่าได้ครั้งละ 10 ปี และต่ออายุให้อีก 10 ปี หลังจากการอนุญาตแต่ละครั้ง ในการอนุญาตครั้งแรกสิ้นสุดลง ขึ้นอยู่กับจำนวนและประเภทของการลงทุน

2) นักลงทุนต่างด้าวสามารถเช่าพื้นที่ดำเนินการระยะยาว (long term lease) ได้จากรัฐบาล โดยค่าเช่าพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรม (Industrial Zone) ของรัฐบาล อยู่ในอัตรา 3 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อตารางเมตรต่อปี