Latest Updates January 2027

LTR Visa Guidebook

Created by

Triumph Property Thailand

Certified Agent

Visit **WWW.TRIUMPHPROPERTYTHAILAND.COM**

Contents

- Introduction
- Benefits
- LTR Visa Categories
- Application Process
- Contact Information

Introduction

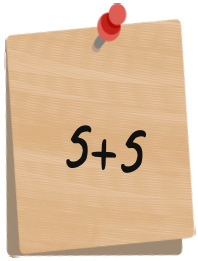
Thailand's Long-Term Resident (LTR) Visa was officially launched by the Thailand Board of Investment on 1 September 2022. Triumph Property Thailand is a certified agent that assists foreign nationals throughout the application process.

Benefits

- ✓ LTR Visa
- ✓ Tax Privileges
- ✓ Digital Work Permit
- ✓ Spouse & Children to Follow

Benefits

LTR Visa

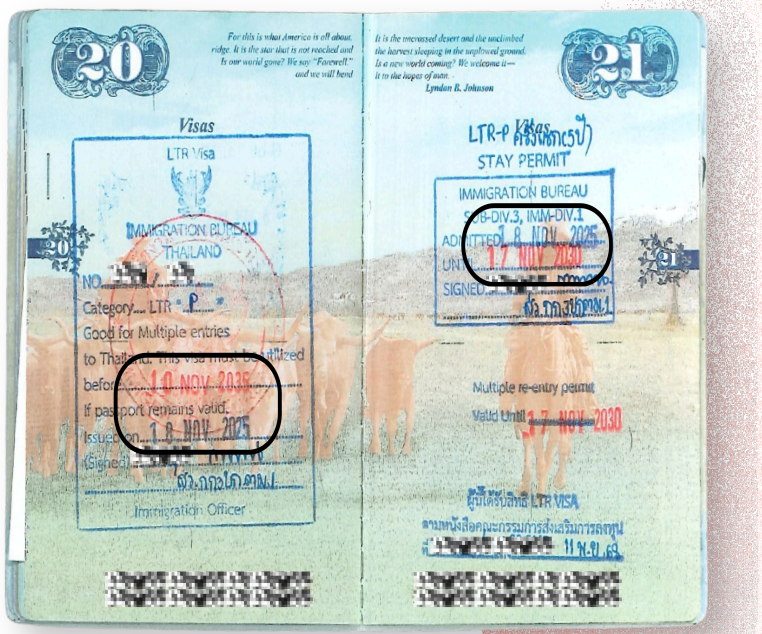


- 10-Year Visa Stamp
- 5-Year Stay Permit
- Multiple Entries
- 1-Year Report
  instead of 90-Day Report



Sample of LTR Visa

Sample of LTR Visa



10-Year Visa Stamp
18 Nov 2025 to
10 Nov 2035

5-Year Stay Permit
18 Nov 2025 to 17 Nov 2030

'LTR Visa holders are initially granted a 5-Year Stay Permit. To obtain the remaining 5-Year Stay Permit, holders must apply for renewal and continue to meet the applicable qualification requirements at the time of renewal.'

10-Year Visa Stamp
18 Nov 2025 to
10 Nov 2035

'LTR Visa holders are initially granted a 5-Year Stay Permit. To obtain the remaining 5-Year Stay Permit, holders must apply for renewal and continue to meet the applicable qualification requirements at the time of renewal.'

5-Year Stay Permit
18 Nov 2025 to 17 Nov 2030

Tax Exemption
for Overseas Income

LTR Visa holders under **Wealthy Global Citizens, Wealthy Pensioners, and Work-from-Thailand Professionals** categories are entitled to a tax exemption on foreign-sourced income remitted into Thailand, subject to applicable Thai tax laws and regulations (Royal Decree No. 743).



The Second
Monaco



17% Personal Income Tax

for High-Skilled Professionals category

LTR Visa holder under **High-Skilled Professionals** category is entitled to choose to be taxed at a flat personal income tax rate of 17% on their Thai-source employment income, subject to applicable Thai tax laws and regulations (Royal Decree No. 743).



Benefits

Digital Work Permit

optional to LTR Visa

LTR Visa holders under **Wealthy Global Citizens, Wealthy Pensioners, and High-Skilled Professionals** categories are eligible to obtain a Digital Work Permit, allowing them to legally work for companies in Thailand.

- ☑ Exemption from 4 Thais to 1 foreigner employment requirement ratio.



LTR Visa Categories

- ✓ Wealthy Global Citizens
- ✓ Wealthy Pensioners
- ✓ Work-from-Thailand Professionals
- ✓ High-Skilled Professionals
- ✓ Dependents

Visit WWW.TRIUMPHPROPERTYTHAILAND.COM

Option 1



Wealthy Global Citizens

Requirements

Thailand Investment for USD 500,000

+

Global Asset for USD 500,000

=

USD 1 million in total

+ **Health Insurance with USD 50,000 Coverage OR**
USD 100,000 Deposit OR
Social Security in Thailand

>

Thailand Investment Types

- Freehold condominium
- Leasehold property (Minimum 10-year)
- Villa via construction permit
- Thai government bonds
- Shares at Thai Company (BOJ.5)

>

Global Asset Types

- Property
- Savings (Current total balance)
- Investment portfolio (Current total assets)

Visit **WWW.TRIUMPHPROPERTYTHAILAND.COM**

Option 2



Wealthy Global Citizens

Requirements

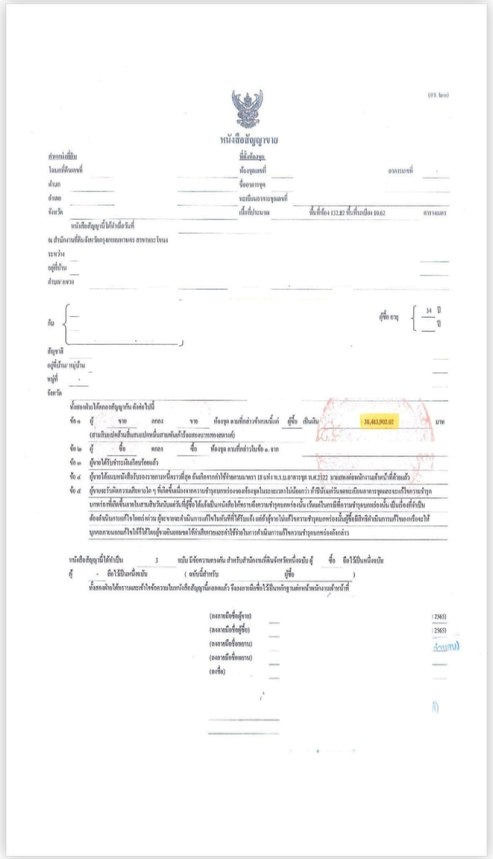
Thailand Investment for USD 1 million solely

+ Health Insurance with USD 50,000 Coverage OR
USD 100,000 Deposit OR
Social Security in Thailand

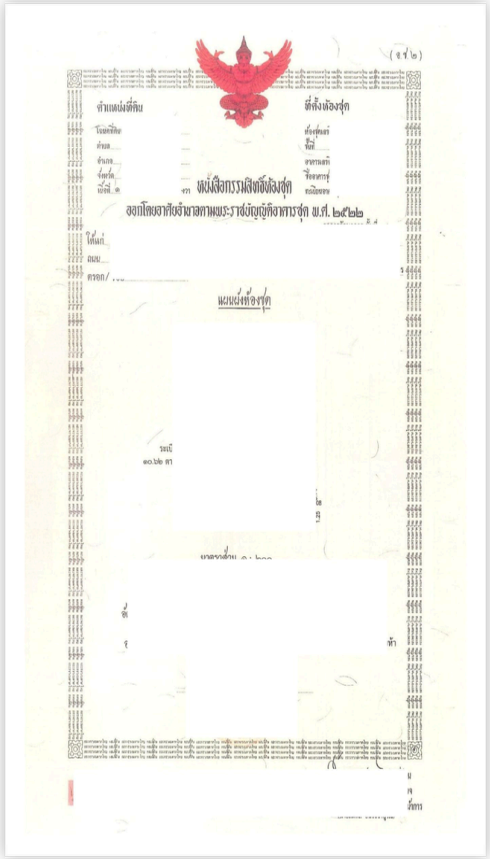
Thailand Investment Types

- Freehold condominium
- Leasehold property (Minimum 10-year)
- Villa via construction permit
- Thai government bonds
- Shares at Thai Company (BOJ.5)

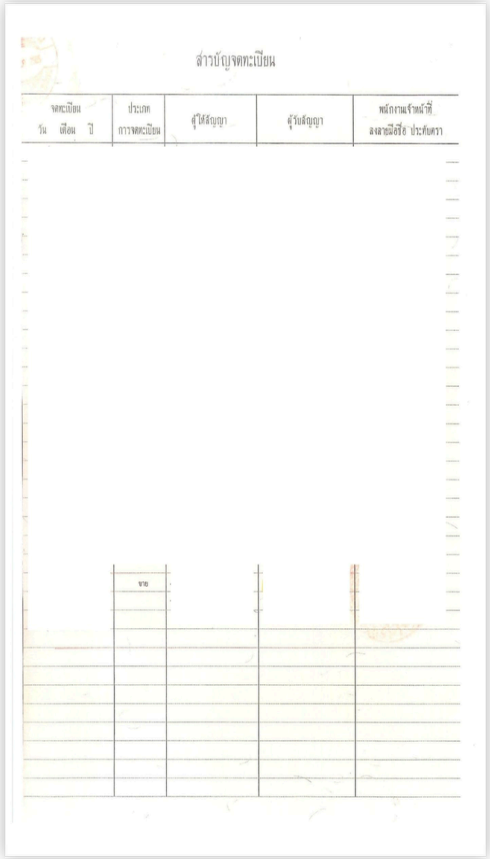
Sample Documents of Freehold Condominium



Official Sale Contract
by Land Office

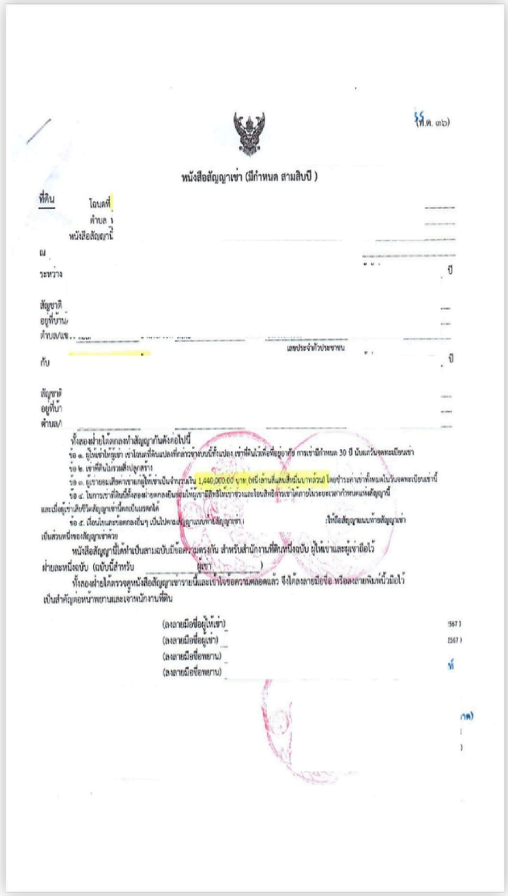


Official Title Deed
by Land Office
-Front Page-



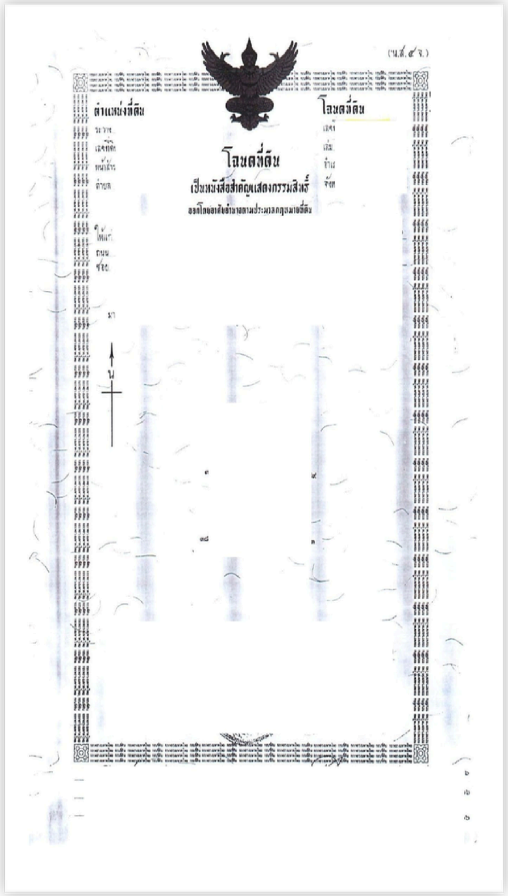
Official Title Deed
by Land Office
-Back Page-

Sample Documents of Leasehold Property



หนังสือสัญญาเช่า (มีกำหนด สามสิบปี)

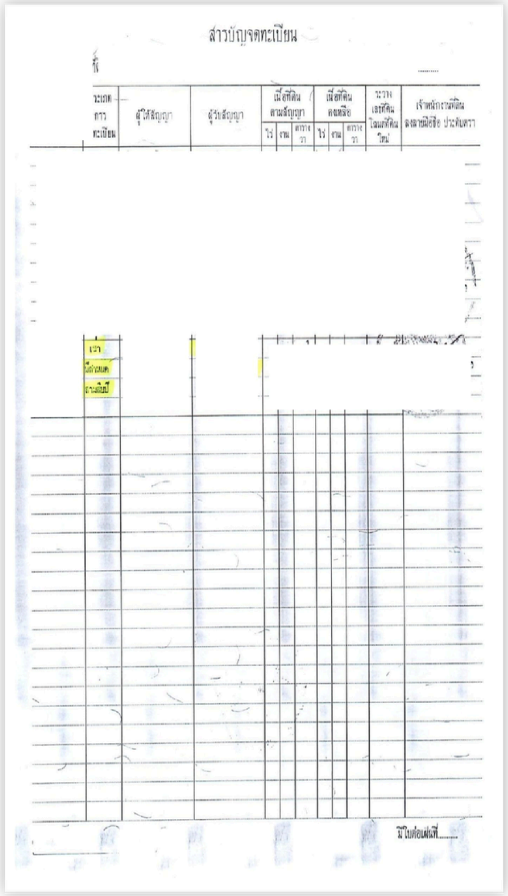
Official 30-Year Lease Contract
by Land Office



โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

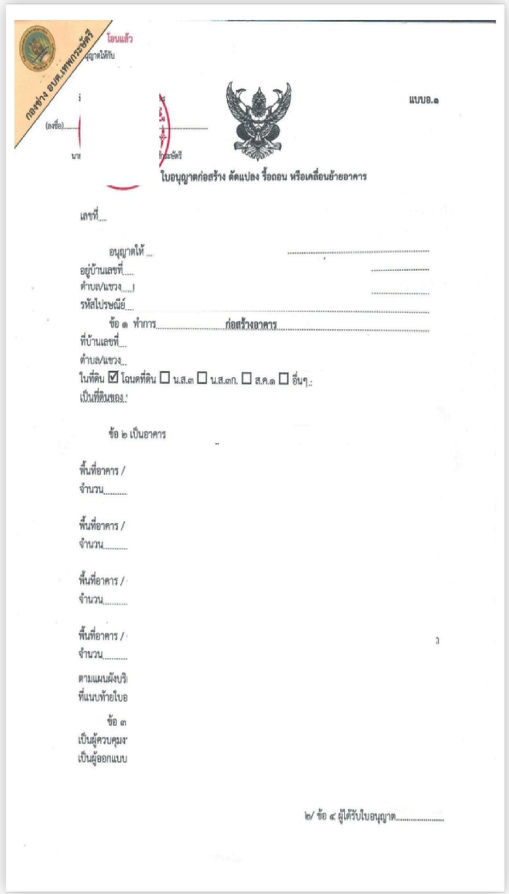
Official Title Deed
by Land Office
-Front Page-



สารบัญจดทะเบียน

Official Title Deed
by Land Office
-Back Page-

Sample Documents of Villa via Construction Permit



แบบ ก.๑

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่...

อนุญาตให้ ...

อยู่บ้านเลขที่...

ตำบล/แขวง...)

รหัสไปรษณีย์...

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่...

ตำบล/แขวง...

ในที่ดิน ☑ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส.๓ ☐ น.ส.๓ก. ☐ ส.ค.๑ ☐ อื่นๆ:

เป็นที่ดินของ:

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

พื้นที่อาคาร /

จำนวน.....

พื้นที่อาคาร /

จำนวน.....

พื้นที่อาคาร /

จำนวน.....

พื้นที่อาคาร /

จำนวน.....

ตามแผนผังบริ

ที่แบบท้ายใบอ

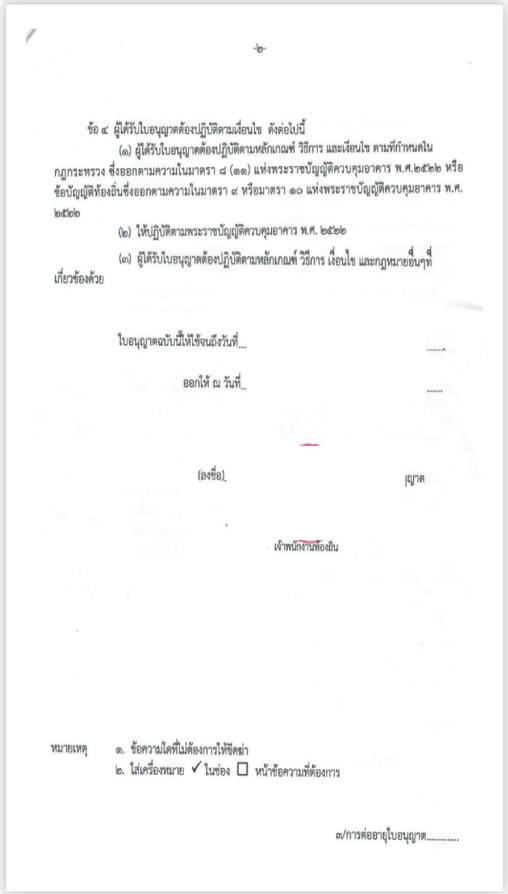
ข้อ ๓

เป็นผู้ควบคุม:

เป็นผู้ออกแบบ

๒/ ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาต.....

Construction Permit
by Subdistrict Administrative Organization
-1st Page-



-๒-

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ตามที่กำหนดใน กฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๓) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และกฎหมายอื่นๆที่ เกี่ยวข้องด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ตลอดถึงวันที่...

ออกให้ ณ วันที่...

(ลงชื่อ)... ผู้รับ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

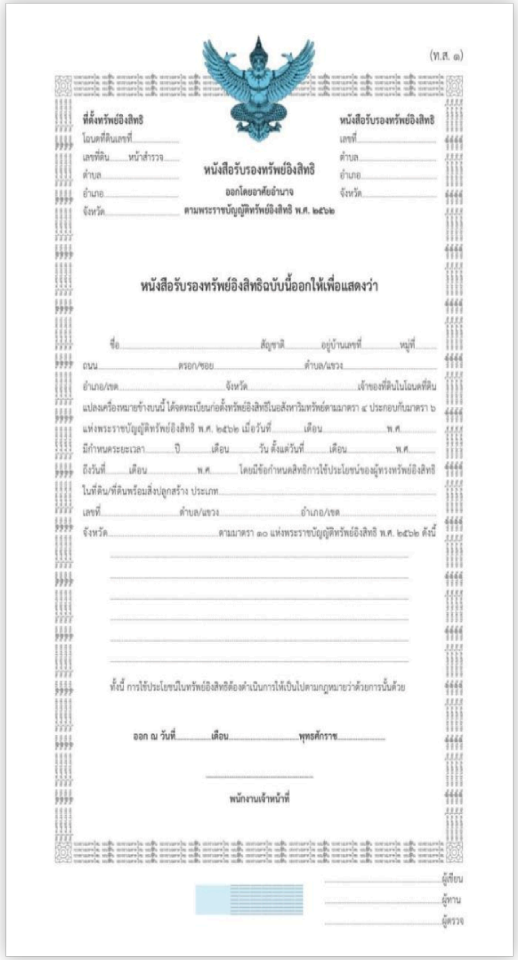
หมายเหตุ ๑. ข้อความใดที่ไม่ต้องการให้ขีดฆ่า

๒. ใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่อง ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๓/การต่ออายุใบอนุญาต.....

Construction Permit
by Subdistrict Administrative Organization
-2nd Page-

Sample Document of Sap-Ing-Sith or Rights over Leasehold Assets



(ท.ส. ๑)

ที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ
โฉนดที่ดินเลขที่.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ
ออกโดยอาศัยอำนาจ
ตามพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๖

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ
เลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ.....สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
ถนน.....ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดิน
แปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ได้ลงทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ ประกอบกับมาตรา ๖
แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๖ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
มีกำหนดระยะเวลา.....ปี.....เดือน.....วัน ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยมีข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ
ในที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภท.....
เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๖ ดังนี้

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

ออก ณ วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

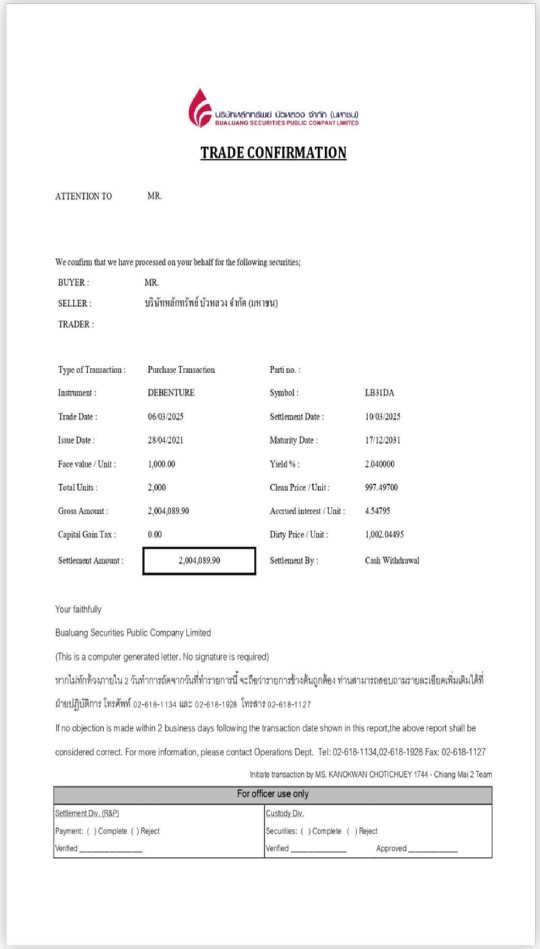
หนังงานเจ้าหน้าที่

ผู้เขียน
ผู้ทาน
ผู้ตรวจ

Sap-Ing-Sith Certificate
by Land Office

Visit **WWW.TRIUMPHPROPERTYTHAILAND.COM**

Sample Document of Thai Government Bonds



บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
BUALUANG SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED

TRADE CONFIRMATION

ATTENTION TO MR.

We confirm that we have processed on your behalf for the following securities;

BUYER : MR.
SELLER : บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
TRADER :

Type of Transaction :	Purchase Transaction	Purti no. :	
Instrument :	DEBENTURE	Symbol :	LB31DA
Trade Date :	06/03/2025	Settlement Date :	10/03/2025
Issue Date :	28/04/2021	Maturity Date :	17/12/2031
Face value / Unit :	1,000.00	Yield % :	2.040000
Total Units :	2,000	Clean Price / Unit :	997.49700
Gross Amount :	2,004,089.90	Accrued interest / Unit :	4.54795
Capital Gain Tax :	0.00	Dirty Price / Unit :	1,002.04495
Settlement Amount :	2,004,089.90	Settlement By :	Cash Withdrawal

Your faithfully

Bualuang Securities Public Company Limited

(This is a computer generated letter, No signature is required)

หากไม่ทักท้วงภายใน 2 วันทำการนับจากวันที่ทำรายการนี้ จะถือว่ารายการข้างต้นถูกต้อง ท่านสามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ฝ่ายปฏิบัติการ โทรศัพท์ 02-618-1134 และ 02-618-1928 โทรสาร 02-618-1127

If no objection is made within 2 business days following the transaction date shown in this report,the above report shall be considered correct. For more information, please contact Operations Dept. Tel: 02-618-1134,02-618-1928 Fax: 02-618-1127

Initiate transaction by MS. KANOKWAN CHOTICHUEY 1744 - Chiang Mai 2 Team

For officer use only	
Settlement Div. (R&P) Payment: ( ) Complete ( ) Reject Verified _____	Custody Div. Securities: ( ) Complete ( ) Reject Verified _____ Approved _____

Trade Confirmation

by Bualuang Securities Public Company Limited

Visit **WWW.TRIUMPHPROPERTYTHAILAND.COM**



Wealthy Pensioners

MUST BE 50+ YEAR-OLD

a. Passive Income of at least **USD 80,000** in the past 12-month of application time

OR

b. In case of Passive Income below USD 80,000 but no less than USD 40,000, applicants must invest in Thailand at least **USD 250,000**

+ Health Insurance with USD 50,000 Coverage OR USD 100,000 Deposit OR Social Security in Thailand

>

Passive Income Types

- Government/Private Pension
- Retirement Distribution Plan (IRA/401k)
- Social Security
- Rental
- Life-long Insurance Payment
- Interests from Bank
- Dividends, Interests, Coupons from Investment
- Realized/Capital Gains from Investment

>

Thailand Investment Types

- Freehold condominium
- Leasehold property (Minimum 10-year)
- Villa via construction permit
- Thai government bonds
- Shares at Thai Company (BOJ.5)



Work-from-Thailand Professionals

Requirements

Employer

Public Listed Company or Private Company with combined revenue earned at least USD 50 million in the past 3-year of application time



Personal Income

A minimum annual income of USD 80,000 in the past 2-year of application time

In case of annual income below USD 80,000 but no less than USD 40,000, applicants must provide a master's degree or above

---

+ Health Insurance with USD 50,000 Coverage OR
USD 100,000 Deposit OR
Social Security in Thailand

Visit **WWW.TRIUMPHPROPERTYTHAILAND.COM**



High-Skilled Professionals

Requirements

Employer in Thailand

Employer's business category must be in any BOI Targeted Industries

Thai government university and Thai government agency are acceptable



Personal Income

A minimum annual income of USD 80,000 in the past 2-year of application time

In case of annual income below USD 80,000 but no less than USD 40,000, applicants must provide a master's degree or above in science and technology

---

+ Health Insurance with USD 50,000 Coverage OR
USD 100,000 Deposit OR
Social Security in Thailand

Dependents

Requirements



Maximum 4 Dependents

Spouse and/or Children under 20-year old

+ **Health Insurance with USD 50,000 Coverage OR**
  USD 25,000 Deposit OR
  Social Security in Thailand

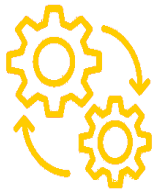
Application Process

30+ business days to complete approx.



1

Finalising all documents & starting the application through the system



2

Waiting & following up the application status (25+ business days approx.)

Additional documents may be required during this period



3

Receiving an Approval Notice and preparing for an LTR Visa affixation at

TIESC (Thailand Investment & Expat Services Center) at One Bangkok, Bangkok



4

Affixing an LTR Visa at TIESC

Visit **WWW.TRIUMPHPROPERTYTHAILAND.COM**

Contact Information

WEBSITE : www.triumphpropertythailand.com

EMAIL : bappy@triumphpropertythailand.com

TEL : +66 95 720 0530 (ENG/BN)

Latest Updates January 2027

LTR Visa Guidebook

Created by

Triumph Property Thailand

Certified Agent

Visit

WWW.TRIUMPHPROPERTYTHAILAND.COM

Thank you Unsplash.com for Photo Credits!