



2006 年 1 月第 1 期

法讯简介

□ 商务部委托地方部门审核外商投资商业企业 (第 2 页)

根据商务部最近下发的通知, 从事于批发、零售、佣金代理或特许经营活动的外商投资商业企业, 其审批事项委托给省级相关部门办理。尽管实施方法仍不大明确, 但是该举措很可能会简化了审批手续。

作者: 卢马丁

□ 广州率先开征房地产交易个人所得税 (第 3 页)

广州是首批明确房地产交易个人所得税计算方法的主要城市之一。北京和上海政府预期不久也将采取这种做法。

作者: 陈丹

□ 专题文章: 回顾 2005 (第 4 页)

编者最后总结了 中国、中国法律以及广东敬海律师事务所在 2005 年的发展情况, 并祝愿各位在 2006 年取得更大的成就。

057

本法律资讯仅供国际商务、企业、法律界人士作资讯参考之用。因此, 不应将资讯内容视为正式法律意见。在咨询专业法律人士意见之前, 不得径行信赖该资讯内容而行事。如有疑问或需要就法律问题进行咨询, 请联系敬海律师事务所专业律师或与下列人士联系:

编辑: 王敬律师 (+8620) 87600085
顾问编辑: 卢马丁先生 (+8620) 87690606

地址: 中国广州市环市东路 371-375 号
世界贸易中心大厦南塔 14 楼

邮编: 510095

电话: (+8620) 8760 0082 (总机)

传真: (+8620) 8778 4482 / 8769 2221

电邮: info@wjnco.com

网址: www.wjnco.com

各期法律资讯: www.wjnco.com/cn/newsletter.htm

广州 - 上海 - 天津 - 青岛 - 厦门 - 海口 (在封底)

□ 商务部委托地方部门审核外商投资商业企业

在中国，外商投资商业企业 – 从事于批发、零售、佣金代理或特许经营活动的外商投资企业 – 继续受到商务部立法者以及地方行政部门（省级和市级）的广泛关注。许多外商投资企业，尤其是中小型企业，正急于利用这一个较新的机会而进入中国市场的商业领域。

尽管统计量不足，但是根据一份报告，实施《外商投资企业商业领域管理办法》（自 2004 年 12 月 11 日对外资商业企业实施）一年以来，上海共收到 500 多份申请成立外商商业企业的申请书并正式批准了其中 300 多份申请，其中包括许多有限注册资金的中小型批发商业企业的申请。¹ 根据商务部的统计，自 2004 年 6 月 1 日以来，商务部共受理了 1400 个成立外商投资商业企业的项目申请，至今约有 1000 个项目已获批准。

审核权限的下放

一方面因为唯一拥有审核申请权限（在当地和省级相关部门初审和批准之后）的商务部相关部门工作繁重，所以迄今为止，批准申请的数量有限。预先考虑到全国的申请数量将会进一步大幅度增长，商务部于 2005 年 12 月 9 日下发了关于委托地方部门审核外商投资商业企业的通知，以便于处理此类申请。根据该通知，自 2006 年 3 月 1 日起，大多数外商投资商业企业的审批事项将委托给省级商务主管部门 – 省级对外贸易经济合作部门（如广州对外贸易经济合作局），或委托给国家级经济技术开发区管委会（如深圳经济技术开发区管委会）办理。

该通知要求，自 2006 年 3 月 1 日起，下列审批事项将被委托给省级相关部门办理：

- (a) 新的外商投资商业企业的设立，除仍需商务部审批的以外（如下）
- (b) 现存的外商投资非商业企业增加分销经营范围
- (c) 现存的外商投资商业企业申请变更登记
- (d) 如果符合下列其中一个条件而在其所在地省级行政区域内或国家级经济技术开发区内开设零售店铺：
 - i) 单一店铺面积不超过 300 平方米；
 - ii) 单一店铺面积不超过 3000 平方米，且店铺数量不超过 5 家，其外国投资者通过设立的外商投资商业企业在中国开设同类店铺总数不超过 50 家；或
 - iii) 单一店铺面积不超过 5000 平方米，且店铺数量不超过 3 家，其外国投资者通过设立的外商投资商业企业在中国开设同类店铺总数不超过 30 家。

外商投资商业企业如果打算从事于以下一种分销业务，则仍需由国家商务部审批：

- (a) 经营方式涉及通过电视、电话、邮购、互联网、自动售货机等销售；
- (b) 分销商品涉及钢材、贵金属、铁矿石、燃料油、天然橡胶等重要工业原材料；
- (c) 《外商投资企业商业领域管理办法》特别规定的图书、报纸、期刊、成品油、汽车、食糖、棉花、药物等产品的经营和销售。

¹ 《外商投资企业商业领域管理办法》上海实施一年情况回顾，二零零五年第十二期（12月1日），

小结

该通知在简化审批程序方面迈开了积极的步伐,包括新的外商投资商业企业的设立,经营范围的扩大,分店和新店铺的开设,变更事项,等等。尤为重要的是,该通知将有希望加快省级部门的审批程序,并促进更多与省级部门的直接交流。

还有一个问题仍未得到解决,那就是省级部门是否将提出新的要求,尤其是涉及文件方面。在现行实践中,不同地区、市级和省级的当地审批部门在通常遵守国家指导方针的同时,还就设立制造性和服务性的外商投资企业所需的文件提出其特定的规章政策。因此在设立的过程中,应当与该类部门不断进行商讨,以确保及时得到批准。

卢马丁
敬海律师事务所

□ 广州率先开征房地产交易个人所得税

从2005年6月1日起,个人转让住房应缴纳新的营业税,即对外销售购买不足2年的住房,应征收5%的营业税。该措施对抑制房地产市场中的投机行为起了一定的促进作用。为进一步抑制房地产市场中的不良发展,国家税务总局在2005年10月7日发出了《国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知》(国税发[2005]156号),重申严格执行房地产交易过程中所涉及的所有税种,包括营业税及城市维护建设税和教育费附加、个人所得税、土地增值税、印花税、契税。上述通知已敦促各地的税务部门对房地产转让的个人所得税作出回应。

早在2003年,北京地方税务局曾发出类似的通知,对二手房交易征收20%的个人所得税,但执行上的困难使该通知未能发挥显著作用。据称,北京和上海还正在为上述的个人所得税拟订具体的实施细则,广州地方税务局则在2005年底宣布,新的房产转让个人所得税将从2006年1月1日起生效。该通知使不少人赶在2005年底办理完房产转让手续,一度在当地的房地产交易大厅造成排队办理的现象。其实,认为从2006年1月1日起,20%的新征税政策是唯一的计征方法是错误的。实际上,该方法与之前的计算方法并存。2005年12月12日由广州地方税务局发出的《关于个人转让房产征收个人所得税问题的补充通知》(穗地税发[2005]317号)详细规定了房产转让个人所得税(以下简称为“个人所得税”)的计征方法。现将该补充通知的关键部分总结如下:

1. 据实征收。纳税人能够提供合法、有效的售房、购房合同和房产原值凭证等证明材料的,个人所得税按以下方式征收:

$$\text{个人所得税} = (\text{每次转让房产收入额} - \text{房产原值} - \text{合理费用}) \times 20\%$$

合理费用包括转让房产时发生的营业税、城建税、教育费附加、土地增值税、印花税、土地出让金、中介服务费、交易手续费等,但不包括任何贷款利息。

2. 核定征收。纳税人未能提供合法、有效的售房合同和购房合同、证明房产原值和合理费用的相关凭证等,或申报房产成交价格低于房管部门出具的《房地产价格审核书》所审定的价格又无正当理由的,个人所得税的计征按如下方式:

个人所得税 = 个人转让房产收入额 × 应税所得率 × 20%

适用的应税所得率：转让住房的应税所得率为 5%；转让非住房的应税所得率为 7.5%，即与之前的计算方法相同：

个人所得税 = 个人转让房产收入额 × 1%（或 1.5%）

优惠政策：

1. 个人转让自用达五年以上并且是唯一的家庭生活用房取得的所得暂免征收个人所得税。
2. 个人转让自有住房并在出售后一年内重新购房可全部或部分退回转让住房已缴个人所得税。

广州地方税务局，而非房产的卖方，根据提供的材料决定采取哪种方法计征个人所得税。

陈丹
敬海律师事务所

□ 专题文章：回顾 2005

2006 年已经到来了，我所的客户亦相继从岁末欢乐的假期回到工作中了。广东敬海律师事务所也将迎接在 2006 年 1 月 28 日起的中国农历新年的来临。在我们将这一年来所有的发展及教训永远地置于过去之前，在我们迎接 2006 年更大的成就到来之前，也许这是回顾 2005 年最好的时机。

在 2005 年里，中国持续以飞快的速度在发展。尽管中国政府估计某些过于热门的行业会慢速发展，但从国内统计看来，国内生产总值增长了约 9.6%，稍稍高于早前所估计的数字。同时，据统计，制造业仍然作为上述增长的主要因素，而贸易以及服务业也将变得越来越重要，这种多样化是使我们感到鼓舞的。在我所的业务中，我们也看到了所反映出来的相同情况，在后面我们会谈及到的。

在过去一年里，其中一件重要大事件是 7 月 21 日对人民币（单位：元）的升值。外加国际压力，这一等待已久的变动表明了中国的决策者越来越注意到灵活应变、积极适应国内外发展趋势的重要性。人民币升值的变化幅度极小（2.1%）。所采取的“有管理的浮动汇率”体制（参见 2005 年第 8 期的《法律资讯》）引起了轻微的人民币升值。关于是由于持续的政府干预还是由于市场变化而导致如此变动的问题，还有待考证；我们期待在接下来这一年里可以继续开展关于货币问题的（国际）辩论。

关于法律问题，在 2005 年年底，让我们感到惊讶的是对《公司法》的修改。在我所 2005 年第 10 期的《法律资讯》上对所修改的《公司法》进行了讨论。这对于给予私营企业更大的法人自由以及给予股东以更好的方式来保护其合法权益来说，都是颇受欢迎的一项举措。尽管《公司法》仍然依赖于“中国特色”，但也采用了某些国际理念。然而，更重要的是实施方面的问题——有关行政部门以及人民法院应当如何执行及如何快速执行这些新条例呢？

在去年多次报道的另一个重要的发展就是越来越多的机会将提供给那些准备参与商业活动的外商投资——批发业、零售业、代理、特许经营。根据 2004 年 4 月的《外商投资商业领域管理办法》，越来越多的外国公司开始利用这一新制度来建立自己的商业企业，使他们可以不通过中间商而直接与其客户进行商业往来。同时，这种方式亦可为外商投资企业获得更多在华组织商业活动的机会。

广东敬海律师事务所的律师们紧跟这一发展趋势。我所的海事组在最高层次上不断竞争，开拓业务。我所青岛和厦门的两个办事处已经在 2005 年成功转为我所的分所，同时，越来越多的律师和优秀员工也相继加入我所新成立的分所。我所决定调派资深合伙人、同时也是由《亚洲法律》评选的优秀律师钟诚先生驻上海分所，此外，我们也欢迎资深律师王洪宇先生重新加入我所，使我所的实力迅速得到增强。

在广州和天津，最重大的发展是在公司以及商业方面。在天津，新聘的公司律师靳朝晖先生以及客户经理山田广树先生带领天津分所开拓天津的公司市场，并迅速增加了新客户数量，尤其是日本的客户。在广州的公司组已稳步发展；目前 15 位律师为遍布珠江三角洲的外国或外商投资的客户处理了众多关于外商投资、交易、商业诉讼或其它相关的事务。与此同时，通过外部聘用推进知识产权业务的计划在 2005 年底已经变得具体化了，并将极有可能在接下来的几个月内看到其成果。我们将在往后的几个月里为您报道相关内容。

回顾以上所述，我们对 2005 年所获得的成就颇感满足，但我们更加希望 2006 年可以更胜上一年。同时，我所的合伙人、律师以及其他员工也对我们忠诚的客户和合作伙伴致以感谢，并期待令人激励的新的一年。

编者

本法律资讯由敬海律师事务所公司及商业法专业组编写。敬海律师事务所是一家为国内和国际客户提供优质高效专业法律服务的中国大型律师事务所。事务所在全国总所和分所及联络处的分布如下：

广州（总部）

中国广州市环市东路 371-375 号
世界贸易中心大厦南塔 14 楼
邮编：510095
电话：(+8620) 8760 0082（总机）
传真：(+8620) 8778 4482
电邮：info@wjnco.com

上海（分所）

上海市浦东陆家嘴东路 161 号
上海招商局大厦 1909-11 室
邮编：200120
电话：(+86 21) 5887 8000
传真：(+86 21) 5882 2460
电邮：shanghai@wjnco.com

天津（分所）

天津市经济技术开发区第三大街
16 号泰达中心酒店 2007-08 室
邮编：300457
电话：(+86 22) 2532 3818
传真：(+86 22) 2532 3820
电邮：tianjin@wjnco.com

青岛（分所）

青岛市香港中路 40 号
数码港旗舰大厦 30 层 3009 室
邮编：266071
电话：(+86 532) 8666 5858
传真：(+86 532) 8666 5868
电邮：qingdao@wjnco.com

厦门（分所）

中国厦门市厦禾路 189 号
银行中心 1601 室
邮编：361003
电话：(86 592) 268 1376-9
传真：(86 592) 268 1380
电邮：xiamen@wjnco.com

海口

海口市华信路 4 号
海油大厦 809 室
邮编：570105
电话：(+86 898) 6672 2583
传真：(+86 898) 6672 0770
电邮：hainan@wjnco.com