

在法国购买葡萄园要考虑些什么事情？

过去几年，有意在法国购买葡萄园的海外爱酒投资者的人数显著增加。

购买海外房地产时，特别是像葡萄园这样的高价值投资，需要考虑多个因素。这些考虑因素当中有一些是不言而喻的，例如聘请能够处理好语言和文化事宜的顾问，以及确保卖方确实拥有待出售的物业。其他考虑因素则技术性较强或比较抽象，例如了解相关法律和明白适当的交易结构。以下是一些主要的考虑因素：

问题一：谁可以（或想要）购买法国的葡萄园？

法国投资法律一般而言不就投资者的公民身份或注册成立地设置投资限制，因此，简短的答案是任何人（或者说拥有所需资金的人！）都可以购买葡萄园，但前提是此人必须取得适用于所有该等购买的政府批准，并且作出某些行政备案（在下文的有关标题下有较详细论述）。

一般而言，法国葡萄园的起步价大致是一百万元欧元（约合八百万元人民币），但这将取决于地块大小、质量、名气以及究竟收购的仅仅是房地产还是整个业务等因素。尽管并非人人适合购买葡萄园，但投资者因各种理由考虑购买葡萄园，有的是为了整合相关业务权益（例如葡萄酒的经销/零售或餐馆的经营），或纯粹作为投资，或只是出于对法国佳酿的钟爱。

问题二：收购结构 — 购买房地产抑或购买股份？

在早期阶段就须决定一项重要事宜，到底是购买构成葡萄园的房地产（以及会否购买任何其他资产或业务），抑或购买拥有该房地产的公司的股份？

这个决定虽然是在过程中的早期阶段作出，但对交易产生重大影响。它将影响所需的同意和通知、须缴

税款的金额及种类。归根结底，收购结构的最终决定将取决于投资者的具体需要和要求，以及该项交易的特定情况。

问题三：有什么税务问题需要考虑？

交易结构很多时候由税务考虑因素主导，因此，宜注意以下可能适用于收购的法国税项及相关费用：

- **房地产的出售** — 出售位于法国的房地产资产须按5.09%的税率缴纳法国登记税。房地产交易亦需要有法国公证人编制的契据，而公证人将收取介乎交易价款1.5%至2.5%的额外费用。此外，出售某些房地产资产（例如某些可以建造的地块）可能须缴纳法国增值税。增值税最高税率将于明年稍为提高至20%。
- **公司的出售** — 一般而言，出售法国公司的所有权权益须缴纳印花税。印花税税率视乎公司类型而定（法国公司有几个类型），但一般介乎交易价款的0.1%至3%。倘若公司被视为“房地产公司”，则印花税税率将为5%。
- **业务资产的出售** — 企业将其资产与负债全盘出售，将被视为出售一家营业中的机构，须按售价5%的税率缴纳法国登记税。如果只是出售业务的某些资产，一般须缴纳法国增值税，但也有若干例外情况。

另外，买方自身司法管辖区的税法可能会产生税务考虑因素，亦须在筹划交易时一并考虑。

问题四：需要取得政府的哪些批准？

视乎交易结构而定，可能需要若干同意、通知及批准。买方的法律顾问须与其客户逐一讨论这些问题，确定哪些项目适用。以下是一个指示性的清单：

- **农业部的批准** — 根据法国法律，非法国国籍的个人或公司如在法国拥有农业业务，须取得农业部事先批准。公司有以下情况的，即属这个类别：(i) 其股东之中超过50%为非法国国籍人士；或 (ii) 其股本之中超过50%直接地或间接地由非法国国籍人士持有。经营许可一经授予，农业部亦会确定申请人获许可进行的活动类别。
- **当地内政部发出的经营许可** — 法国法律规定，葡萄园在从事农业活动之前，须领有经营许可。如果持有该经营许可的公司实体被收购但保留着经营葡萄园所需的合格人员，则该可将与业务的所有权一起转让，无须为该业务申请新的许可。然而，如果投资采用资产收购形式，这将构成经营者的变更，通常需要新的经营许可。

由于经营许可必须在交易完成之前取得，申请可以在交易的签署和完成之间作出（这可能增加完成交易所用的时间）。申请经营许可通常需时长达四个月。

- **向SAFER作出通知及其优先权** — SAFER（法国土地管理与乡村建设组织）是公共组织，对目前用于或有可能用于农业的多数房地产及相关农业建筑物或可动资产享有优先权购买。法国共有几个SAFER，各自就其所辖区域运营。SAFER制度的目的是避免出现农场垄断和农地过度投机活动，并且重组地块以便扩大那些曾经处于盈利线之下的农场的面积。

鉴于此，有关的SAFER将对农业性质的房地产（包括葡萄园）具有管辖权，如进行此类房地产出售，必须正式通知该SAFER，让其决定是否行使其优先权。虽然严格来讲这并非一项“同意”，但若SAFER决定行使其优先权，则SAFER将取代准买方购买该土地，因而使准买方的购买落空。因此，这个步骤必须办理妥当，交易方可完成。在设计交易结构时的一个相关考虑点是，如属转让拥有房地产的公司的股份，将不受SAFER优先权的制约。

购买文件中可以规定，取得必要的同意是交易完成的一项先决条件。如果采用这个方法，将意味着从交易文件的签署至交易的交割之间会有一段时间间距。

问题五：对外国买家有无任何其他规定？

对于非欧盟投资者，如达到相关标准，则可能须作出以下声明（尽管这些都只是声明而无须取得同意）：

- 如果对房地产的投资超过一百五十万欧元（约合一千二百万元人民币），或投资于农业用地从

而运营葡萄园，在交易完成时必须将一份声明提交法国经济与财政部备案。

- 如果投资额超过一千五百万欧元（约合一亿二千万元人民币），并且致使投资者拥有一家法国公司超过10%的资本 / 拥有表决权或房地产地块超过10%的面积，在交易完成后20日内必须将一份声明提交法兰西银行（法国的中央银行）备案。
- 如果投资涉及收购一家法国公司超过33.3%的股本 / 表决权（不论是通过直接收购该公司或收购有关公司集团的其他公司，例如通过收购其母公司），则须向经济与财政部提交进一步的行政声明。如果收购的是构成葡萄园的农业用地而不是控股公司的股份，则无须提交这项声明。

此外，如果交易涉及一家法国公司而买方委派该公司的法定代表人（以及可能委派其他高级职员和董事（视乎公司实体的类别而定）），该名被委派者又是：(i) 非欧盟国籍人士；及 (ii) 非法国居民，则必须向当地内政部声明该名法定代表人的活动。欧盟国籍人士不受此规定约束。或者，如果法定代表人希望在法国居住，则须取得一张临时的居住许可证，授权其进行业务活动。

总结

从上文可以看出，购买法国葡萄园须考虑的问题颇多，本文讨论的五条问题只是一个起步点。

潜在投资者首要做的就是购买过程的早期阶段委托法律顾问，确保其法律顾问能在法国和投资者自身的司法管辖区提供语言沟通方面的支持和文化差异方面的意见，而且该法律顾问必须具备所需的经验以便有效地协助交易进行。

This article is available in English [on our website](#).

联络我们

夏卓玲

合伙人，香港

+852 2843 4378

hannah.ha@mayerbrownjms.com

麦思帆

合伙人，香港

+852 2843 2326

mark.stevens@mayerbrownjms.com

古安

律师，香港

+852 2843 2255

nicholas.cook@mayerbrownjms.com

Erwan Heurtel

合伙人，巴黎

+33 1 53 53 43 42

erwan.heurtel@mayerbrown.com

Guillaume Kuperfils

合伙人，巴黎

+33 1 53 53 03 41

gkuperfils@mayerbrown.com

Jean-Pierre Lee

合伙人，巴黎

+33 1 53 53 03 50

jlee@mayerbrown.com

孖士打律师事务所是全球性法律服务组织Mayer Brown的其中一员，我们的服务范围覆盖美洲、亚洲及欧洲。我们透过本行在全球各领先市场的网路，为客户提供全面的当地法律知识及全球性法律服务。

我们致力于提供最优质的客户服务，在世界各地协助客户处理各种复杂的法律及商业事务。我们为多家全球最大的公司提供服务，当中包括许多《财富》杂志100强企业、英国富时100指数公司、德国法兰克福DAX指数公司和香港恒生指数公司，世界最大的银行中过半数为我们的客户。本行提供专业法律服务的领域包括银行及金融、公司及证券、诉讼及争议解决、反垄断及竞争法、雇佣及福利、环境保护、金融服务监管及执行、政府事务及全球贸易、知识产权、房地产、税务、重组、破产及清盘、以及财富管理等多个领域。

办事处 美洲：夏洛特、芝加哥、休斯敦、洛杉矶、纽约、帕罗奥多、华盛顿

亚洲：曼谷、北京、广州、河内、胡志明市、香港、上海、新加坡

欧洲：布鲁塞尔、杜塞尔多夫、法兰克福、伦敦、巴黎

与Mayer Brown联合经营的一家巴西的合伙Tauli & Chequer Advogados：圣保罗、里约热内卢

请浏览www.mayerbrownjms.com，获取更多有关各办事处的详细资料。

本文就所关注法律问题及其发展情况提供的相关信息及意见专供本行的客户和朋友阅读使用。本文旨在就相关主题事项作一般性介绍，不应视作就具体情形提供法律意见或其他具体意见。在就本文所述事项采取任何行动前，请征询相关法律意见。敬请参阅孖士打律师事务所的法律刊物免责声明。

Mayer Brown是一个由各家不同法律执业机构所组成的全球性法律服务提供机构(「Mayer Brown Practices」)。Mayer Brown Practices包括Mayer Brown LLP和Mayer Brown Europe – Brussels LLP，两家均为于美国伊利诺伊成立的有限责任公司；Mayer Brown International LLP，一家于英格兰及威尔士注册成立的有限责任公司(经律师监管局授权并受其监管，并于英格兰及威尔斯注册，注册号为OC 303359)；Mayer Brown，一家于法国成立的私人执业股份公司(SELAS)；Mayer Brown JSM，一家香港的合伙和其在中国的相联机构；及Tauli & Chequer Advogados，与Mayer Brown联合经营的一家巴西的合伙。「Mayer Brown」和「Mayer Brown」标识是个别Mayer Brown Practices在其各自的司法管辖区的商标。

版权所有©2013。Mayer Brown Practices。保留一切权利。