法国民事房地产公司(SCI)

(一)法国房地产和投资环境的总体介绍：

法国房地产一向受到外国买家的追捧。法国以永久的产权制度，宜人的自然风光和丰厚的文化底蕴，每年吸引着约十万外国公民在法国置业。法国蓝色海岸地区的高档度假别墅，是全球海外居所的发源地。在巴黎、诺曼底、法国中部和南部，外国投资人聚集的地方，英语和法语并用。世界各地的投资人以拥有法国高档不动产而自豪，因为它不仅代表实力，更象征着品味。近年来随着对法国文化，生活品质和高档消费品的了解，在法国置业逐渐成为了中国投资人关注的热点，法国多处豪华不动产和葡萄酒庄被中国买家收购。

法国政策的调整也为中国投资人在法置业提供了方便。为了更好地吸引外商投资，法国近几年对投资政策进行了深入改革，外商来法投资的手续得到大大简化。在法国创业变得简单、迅速。据最近的调查，法国创业手续的简易程度排名世界第二，仅次于美国。现在只需要花一欧元和几天的时间就可以在法国成立一家公司。

另外，**从投资的安全性来讲，对法国房地产的投资是稳定且增值的。**近年来虽然受到经济危机的影响，欧洲房地产的总体走势是下滑的，但法国的房地产价格是稳定的，而且在一些地区稳中有升，例如：一些巴黎的高档公寓、旅游地区的豪华度假别墅、城堡和酒庄。

(二)在法国投资房地产的形式和民事房地产公司(SCI)：

根据法国法律规定，外国人在法国购买房产没有任何限制，享受和法国人同等的待遇。外国人可以以个人身份或公司身份在法国购买房产，也可以在法国建立公司购买房产。

与在中国房地产投资不同，在法国很多家庭以建立民事房地产公司(SCI)的形式购买房地产。SCI 是法文 Société Civile Immobilière 的简称，作为一种投资和管理资产的工具，它被法国主流社会及旅法华人广泛接受。其优点主要可以体现在以下几方面：

1. **符合投资人轻松管理个人资产的初衷，并能较好的避免风险。**特点归结为三点：
   - 确保家族持有产权的稳定性。房产是不可一分为二的，为了避免亡故、婚变、继承等可能对财产分割带来的不便，家庭成员可以选择 SCI 形式持有房产，通过 SCI 股权转让的形式，始终保持房产在家庭成员中持有，避免由于不得不拍卖而丧失所有权。由于 SCI 作为法人，没有生理期限，可以一直存续下去，所以能够有效的保障家族对房产的持有。

Contact Lawyer: Dr. Weimin Sun, Attorney at the Paris Bar
Address: 5, Rue Saint Philippe du Roule, 75008 Paris, France
Tel. : + 33 1 44 29 33 70 / Mobile: + 33 6 60 75 02 72 / Fax: + 33 9 55 98 01 80
Email: weimin.sun@sun-avocat.com / Web : www.sun-avocat.com / SIRET N°: 539 042 762 00010

- 可以实现合理避税。比如：由于在法国父母可以每几年免税赠与子女数万欧元，以此赠与，子女可以购买 SCI 中父母持有的股权，从而达到逐步转移房产所有权，规避遗产税的目的。另外，以 SCI 持有房产还可能享受一些税务方面的优惠。
- 能够规避房产被债权追索的风险。举例说明：夫妇共有房产，如果没有成立 SCI，其中一人破产，债权人可以要求通过处置其夫妻共有房产来清偿债务，从而导致夫妇另一方也丧失产权。然而如果成立了 SCI，其债权人可以追索的仅仅是破产方名下的 SCI 股权，而非不动产本身，房产仍由 SCI 所有，从而保护了未破产方对房产的继续持有。

2. 成立公司所需材料简单,且办理程序快捷。

首先，在中国投资人获得在法国合法居留后，申请成立 SCI 所需材料主要包括：

- 法定代表人(Gérant)的身份证明复印件；
- 法定代表人的无犯罪及亲属关系声明；
- 已婚股东的结婚证，如离婚须注明已离婚；
- 股东的身份证复印件；
- 公司地址：产权证(titre de propriété)，允许落址合同(contrat de domiciliation)，或者房屋购买意向书(promesse de vente)的复印件；以及
- 给律师的授权书；

其次，成立此类公司程序十分简捷，材料递交一经核准，当日即合法生效。

3. 公司运作相对简单：

SCI 有两种税制可以选择，一种是公司所得税，另一种是个人所得税。按法国公司所得税相关法律的要求，民事房地产公司每年应在 3 月 1 日以前向税局做申报所得的手续，这意味着公司每年应召开股东大会，且像商业公司那样请会计入帐，做年终结帐(如果自己会做帐，此手续也可自行完成)。如果这一手续没有按时完成会导致罚款。如果选择个人所得税制，民事地产公司本身是无需纳税的。但股东应各自申报，按自己在公司占有股份比例申报地产收入。

法国世尊律师事务所是法国律师协会注册的房地产交易专业事务所，如果您有意投资法国房地产，可以直接用中文给我们打电话或写电子邮件进行咨询。我们的联系方式是：

联系律师：　孙为民
巴黎律师公会注册律师
世尊律师事务所创立人
巴黎索邦大学法学博士
手机：+ 33 6 60 75 02 72
电邮：weimin.sun@sun-avocat.com

Contact Lawyer: Dr. Weimin Sun, Attorney at the Paris Bar
Address: 5, Rue Saint Philippe du Roule, 75008 Paris, France
Tel. : + 33 1 44 29 33 70 / Mobile: + 33 6 60 75 02 72 / Fax: + 33 9 55 98 01 80
Email: weimin.sun@sun-avocat.com / Web : www.sun-avocat.com / SIRET N°: 539 042 762 00010