



在澳大利亚的外国投资

MHL Legal & Notary 中靈律師事務所

中国投资者面临的常见问题

- ❖ 对投资项目及合作伙伴的尽职调查
- ❖ 对当地商业文化和法律法规的了解
- ❖ 与专业咨询团队的沟通
- ❖ 投资架构的设立和员工管理
- ❖ 法律责任和税务风险的控制



常见的投资架构

- ❖ 澳大利亚责任有限公司，具备澳大利亚公司注册编号 **ACN**
- ❖ 在澳大利亚公司管理局登记的外国公司具备澳大利亚外企登记号 **ARBN**
- ❖ 信托（比如股份制信托，灵活性信托和混合信托等）
- ❖ 合伙、合资合营等



外国投资的审核



- ❖ 外国投资的审核程序由澳大利亚外国投资审核局 (FIRB) 执行。



根据 FIRB 年度报告，2016-2017 获准的外国投资总值为 **1680 亿澳元**。中国仍是澳大利亚最大的外来投资国之一，获准投资项目总值高达 **232 亿澳元**。



- ❖ 大部分小型工商业收购可以免除申报 FIRB。大型收购如不影响国家利益会获得批准。



外国人的定义

澳大利亚外国收购法对外国人的定义是：

- ❖ 不在澳大利亚常住的个人
- ❖ 被某一个外国公司或个人持有 20% 或以上股份的 澳大利亚公司
- ❖ 被某两个或两个以上外国公司或个人持有总计 40% 或以上股份的 澳大利亚公司
- ❖ 被某一个外国公司或个人持有 20% 或以上股份，或某两个或两个以上外国公司或个人持有总计 40% 或以上股份的信托

必须申报 FIRB 的外来投资计划

- ❖ 所有非居住用途的空地
- ❖ 所有居住用途的房地产
- ❖ 所有外国政府或机构的直接投资
- ❖ 所有超过价值**2.61**亿澳币的生意投资（*协定缔约国投资上限为**11.34**亿澳币）



商业空地

- ❖ 商业空地为没有永久建筑物供人类、商品、或牲畜合法占用的空地
- ❖ 海外人士购置商业空地，无论价值均需申请海外投资许可
- ❖ 海外投资许可通常附带条件，如申请者需要在取得许可的5年内在地上开始持续的建筑工程

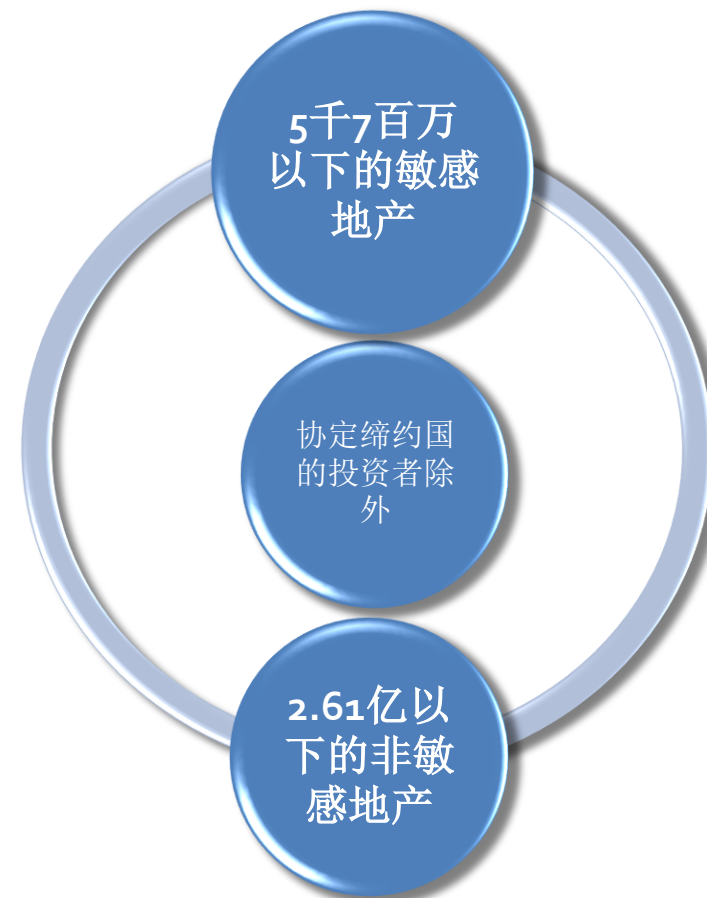
已开发的商业房地产

投资已开发的商业房地产，如价值超出右图所示申报金额，需要申请海外投资许可、或 FIRB 豁免证书 (申请费用\$2千 - \$2.57万)

敏感商业地产包括：

- ❖ 出租给澳大利亚政府机构的商业物业
- ❖ 用于下列目的的物业：储存大型数据、培训国防人员、生产国防设备、开发国防或通讯系统、开采或处理核材料
- ❖ 用于处理生化或受管制材料、或操纵航空、矿产、通讯、或特定基础设施

中澳自由贸易协定生效之后，协定缔约国，包括中国，无需申报的商业投资上限为\$11.34亿澳币



豁免的民用房地产投资

- ❖ 买方是澳洲公民、或新西兰公民、或澳洲永久居民
- ❖ 外国人与有澳洲公民身份的配偶，以联权共有方式购房（如分权共有则无豁免）
- ❖ 外国人向事先已获得FIRB批准可向海外人士出售房产的开发商购房
- ❖ 购买特定综合旅游区内之民用房地产
- ❖ 向澳大利亚联邦政府、州政府、地区政府或当地政府购买房地产
- ❖ 通过法律执行获取房产，例如遗产分配、夫妻财产分割 判决



豁免的生意投资

- ❖ 一般来说，不超过价值**2.61**亿澳币的生意投资，无论是现有生意还是新创生意，无须申报 FIRB（协定缔约国豁免生意投资上限为**11.34**亿澳币）
- ❖ 有些项目的投资即使低于上述金额，还需申报，比如外国政府或机构的投资，敏感生意的投资（包括媒体行业、电讯业、交通业、有关国防及军事的工业、开采及处理核材料的工业等）

FIRB 收费 – 民用房地产

海外投资民用房产的价值	申请费用
\$0 - \$1,000,000	\$5,600
\$1,000,0001 - \$1,999,999	\$11,300
\$2,000,000 - \$2,999,999	\$22,700
\$3,000,000 - \$3,999,999	\$34,000

- ❖ 即使购买失败，申请费用不获退还。因此在房地产购买合同上注明以取得海外投资许可为购买条件的合同条款相当重要。
- ❖ 如果需要申请更改已批海外投资许可的条件，FIRB 收费为\$5,000

FIRB 费用 – 商业地产/生意

海外投资类别	费用
商业空地	\$2,000
商业物业 (非空地)	\$25,700
澳大利亚的生意资产、或澳大利亚的农业生意 (价值10亿澳币以下)	\$25,700
采矿或矿业生产权	\$25,700
开发商向海外投资者发售全新楼盘的预先批准，楼盘必须有50套以上民用住宅房产	\$26,100 加上按海外投资者购房数目及支付金额而定的额外费用

房屋空置税

- ❖ 自2017年5月9日起，海外业主购置的房产如在一年中超过6个月以上无人居住或并未出租，需缴纳房屋空置税。
- ❖ 在澳洲东部时间2017年5月9日19:30以后提交海外投资许可申请（FIRB Application）的海外业主，及从在上述时间后申请新房豁免许可证（New Dwelling Exemption Certificate）的开发商购房的海外业主都需要交纳房屋空置税。
- ❖ 海外业主需要在房屋交割日起12个月的后30天内向澳洲税务局提交空置税申报。

如何避免交纳房屋空置税？

- ❖ 从房屋交割的日期开始计算的12个月作为一个空置年，在每个空置年中最少有6个月（即超过183天），满足以下3个条件中的任何1条，将有机会避免缴纳房屋空置税：
 - ❖ 业主本人或者任何亲戚居住使用房屋
 - ❖ 有租客实际居住（每个租期不得少于30天）
 - ❖ 房屋真实广告招租（广告租期不得少于30天）

房屋空置税金额

❖ 房屋空置税金额与海外投资许可申请费（FIRB Application fee）金额相同

❖ 请点击以下链接获取更多信息：

<https://www.ato.gov.au/General/Foreign-investment-in-Australia/Annual-vacancy-fee/>

海外买家额外置业税

- ❖ 无澳洲身份（永居签证、澳洲公民）购置澳洲房地产的海外人士，需在支付印花税时缴纳一笔额外的海外置业税
- ❖ 2018年7月1日后，昆士兰省政府征收的海外买家额外置业税率为房产总价的7%