

房地产并购合作开发实务及法律风险及税收筹划

一、 房地产土地获得的方式及发生的纠纷

- 1、取地方式：划拨、出让、收购、变性
 - 2、土地取得中发生的与政府的纠纷：逾期交地、规划变更，土地性质与规划不一致，配建无障碍用房，规划调整等
 - 3、划拨工业用地能否转商业用地
 - 4、集体土地（包括不限于建设用地）能否用于“开发”
- 案例：集体土地开发模式交易结构图

- 5、一二级联动的方式
- 6、一级土地开发的成本和收益分配方式
- 7、军用土地出让流程

收益：掌握房地产土地获取的主要方式及存在主要纠纷

二、 收购中的尽职调查要点

- 1、关注公司股权：是否真实出资、股权转让是否真实，股权结构安排，反收购措施
- 2、从房地产开发的阶段分析：不同阶段关注点不同，项目的风险和债务不同
- 3、土地资产瑕疵：土地取得程序的合法性
- 4、项目公司债权债务问题：股东之间约定项目公司债务承担的有效性
- 5、重大合同：施工、采购、借款、销售等

三、 收购的交易方案

- 1、一般股权交易，股权交易在法律上的合法性与税务上的风险
- 2、收购部分股权、收购部分项目
- 3、收购土地返售房产的交易与税务问题
- 4、境外收购涉及的外汇和税务 698 号文 37 号文
- 5、房地产收购合同要点：项目描述+价格及支付方式+交割+共管账户+潜在债务约定和处理
- 6、以总包加包销方式的变更收购方案
- 7、收购国有资产、股权如何处理公开转让的程序问题

四、 收购中的税务筹划：“交易模式决定税务负担”

- 1、资产收购转股权收购的税务风险及法律评析
- 2、利用企业间利润分配方式避税
- 3、同一主体之间划拨方式避税
- 4、偿还被并购方债务方式避税
- 5、利用分立后转让的方式避税
- 6、出资后转让方式避税
- 7、土地出让回购变部分转让方式避税

五、 房地产合作开发的形态的比较

- 1、项目公司式：紧密合作，内部协作涉及股东会、董事会和管理层
- 2、合伙式：订立合伙合同，相对容易分清相互关系，但开发项目在某合伙一方名下，他方的权利保障不足

3、合同式：权利义务清楚，非项目持有方权益保障不足，可能享受不到资产增值收益

(1) 联合投标土地；联合投标中的法律问题，中标后项目公司的土地增值税抵扣问题

(2) 一方拿地后，再增加合作方

(3) 一方做一级整理，一方获得土地

六、项目公司管理层面中的问题分析

1、合作协议与公司章程的效力哪个优先，出现纠纷后以哪个为准？

2、如果协调合作开发协议与公司章程之间的关系？先后签订几个协议和章程，如何保障内容的统一和协调？

3、项目公司治理结构如何设计？股东会、董事会的表决权和表决机制如何约定？

4、同股不同权，同股不同利的不同设计方法

5、在公司股权中的对赌协议的效力？如何设计对赌协议才是有效的？

6、保底协议与合作开发的关联与区别。如何设计有效的利润保障机制？合作协议解除后的清理条款与保底协议

7、公司前期、设计、采购、施工、造价、销售、财务人员的选择权分配

8、项目合作开发中的印章管理

七、项目合作开发中的法律风险问题分析

1、公司开发中决策权的约定和分配，谁负责操盘及如何界定各方的权利义务？

2、项目定位、设计、施工、采购、造价、财务等权利的分配及监督权的行使方式

3、项目公司的融资及各股东的配合，股东借款义务的约定及未履行时的补救约定

4、开发中规划调整、成本增加、面积增减、政策改变时双方利益如何调整？

5、开发中因一方违约行为，导致开发延误、成本增加、交房逾期、质量问题等造成的损失、费用增加如何承担

6、如何防止和解决开发中的债务问题

收益：学习项目合作开发中常见的6大法律风险问题

八、项目合作开发的多种变型

1、代建加代销售的合作模式，操作优势、适用条件及要点

2、合伙开发，项目部式的管理要点和纠纷案例

3、合同型开发被法院认定为房屋买卖、借款、租赁等的情形和处理方式

4、合作加入方对原项目方式的尽职调查和谈判