



## **Shenzhen - Il Trasferimento di Ipoteca per gli Immobili di Seconda Mano e Relativi Rischi**

### **Introduzione**

Il 5 gennaio 2023, nel pieno della recessione del mercato degli immobili di seconda mano, sei Dipartimenti del Governo di Shenzhen hanno emesso congiuntamente l'Ordinanza sul Piano di Lavoro per la Promozione del Modello di "Trasferimento di Ipoteca" per gli Immobili di Seconda Mano a Shenzhen ([2023] No.1, Real Estate Construction of Shenzhen Government). Nel caso di trasferimento di immobile su cui gravi un mutuo garantito da ipoteca, il venditore non dovrà estinguere il mutuo in anticipo, ma potrà procedere direttamente al trasferimento della proprietà dell'immobile all'acquirente, utilizzando il denaro dell'acquirente per estinguere il mutuo originario, il che consente di semplificare notevolmente la procedura di trasferimento delle case di seconda mano.

### **Modalità di Trasferimento**

La modalità "Trasferimento di Ipoteca", in ragione della sua efficienza e convenienza, è l'ultima frontiera della regolamentazione delle transazioni immobiliari. Nel caso in cui sia l'acquirente che il venditore scelgano la modalità "Trasferimento di Ipoteca", essi possono scegliere di procedere con la modalità "Mutuo sequenziale" o con la modalità "Doppio preavviso". Le procedure per ciascuna modalità sono le seguenti:

#### **1. Modalità "Mutuo Sequenziale"**

Questa modalità è applicabile in caso di acquisto con mutuo ipotecario. Essa consente al cedente, al cessionario e alle banche mutuanti di procedere, di comune accordo, al trasferimento della proprietà senza cancellazione dell'iscrizione originaria del mutuo ipotecario.

- Le parti raggiungono il consenso e trasferiscono la proprietà senza cancellare l'iscrizione originaria del mutuo ipotecario. Il mutuatario diventa il cessionario dell'immobile.

- Si perfeziona l'iscrizione della registrazione del trasferimento di ipoteca a garanzia del nuovo mutuo (sequenziale).

- L'iscrizione del mutuo originario sarà cancellata a seguito dell'erogazione, da parte della banca mutuante del cessionario, della somma necessaria all'estizione del mutuo stipulato dal venditore.

## **2. Modalità "Registrazione del Doppio Preavviso"**

Questa modalità prevede che il cedente, il cessionario e la banca mutuante del cessionario richiedano prima l'iscrizione di un Doppio Preavviso (ovvero l'iscrizione del preavviso sul trasferimento dell'immobile di seconda mano e sul nuovo mutuo ipotecario), e successivamente che il cedente, il cessionario ed entrambe le banche mutuanti convertano congiuntamente le iscrizioni di preavviso in iscrizioni definitive.

- Le parti raggiungono un accordo e completano le iscrizioni di preavviso del trasferimento dell'immobile di seconda mano e del nuovo mutuo.

- La banca mutuante del cessionario versa la somma mutuata su un conto bancario vincolato.

- Le iscrizioni di preavviso si trasformano in iscrizioni definitive senza cancellazione dell'iscrizione originaria del mutuo ipotecario.

- L'iscrizione originaria del mutuo ipotecario sarà cancellata a seguito dell'estizione del mutuo del cedente.

### **Focus sui Rischi Legali e Fiscali**

Il "trasferimento di ipoteca" è una modalità innovativa che coinvolge sia gli acquirenti che i venditori, oltre ad ulteriori soggetti quali banche e intermediari, che non è stato pienamente collaudato nella pratica. Sia gli acquirenti che i venditori devono prestare attenzione ai vari rischi legali connessi a questo modello di transazione, tra cui l'eventuale presenza di disposizioni preclusive nel contratto e di condizioni restrittive nel mutuo. Tutte le parti dovrebbero verificare l'esistenza di accordi speciali con il mutuatario e adottare alcuni accorgimenti sulle modalità di pagamento del prezzo d'acquisto per garantire che le transazioni di immobili di seconda mano siano sicure e senza inconvenienti. In caso di problemi di questo tipo, si

consiglia di consultare tempestivamente un avvocato per tutelare i diritti e gli interessi legittimi delle parti coinvolte.

Inoltre, quali sono le imposte da pagare per la compravendita di immobili di seconda mano? In generale, tali operazioni determinano l'applicabilità dell'imposta di bollo, dell'imposta sul rogito, dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul valore aggiunto, dell'imposta sulla manutenzione urbana e sulla costruzione e della sovrattassa per l'istruzione e dell'imposta sul valore aggiunto dei terreni. Sebbene alcune di queste imposte e tasse siano a carico rispettivamente dell'acquirente e del venditore, in pratica esse aumentano il costo dell'acquisto di una casa nel suo complesso, per cui il governo ha introdotto molte esenzioni fiscali e politiche fiscali preferenziali per le transazioni immobiliari tra privati.



Il presente articolo è frutto della libera interpretazione e sintesi delle fonti ivi menzionate da parte dell'Avv. Carlo D'Andrea, in qualità di Avvocato responsabile del Desk IPR e Ostacoli al Commercio costituito presso l'ITA (Italian Trade Agency), nonché degli altri Professionisti di D'Andrea & Partners Legal Counsel, e non costituiscono in ogni caso un parere legale sulle questioni trattate, né possono dar luogo a legittimi affidamenti o fondare iniziative di natura legale. Per eventuali richieste di chiarimenti, rimaniamo a disposizione all'indirizzo e-mail [c.dandrea.dandreapartners@ice.it](mailto:c.dandrea.dandreapartners@ice.it) oppure visitate il sito web dell'[Agenzia ICE](#).



## **Shenzhen – Introduction and Risks Associated with the Transfer with Mortgage for Second-hand Housing**

### **Introduction**

On January 5th, 2023, in the midst of the downturn of the second-hand housing market, six Departments of Shenzhen Government jointly issued The Notice of Work Program on Promoting the "Transfer with Mortgage" Model for Second-Hand Houses transaction in Shenzhen ([2023] No.1, Real Estate Construction of Shenzhen Government). Within the so-called "transfer with mortgage" mode, the seller doesn't have to pay off the loan in advance, but directly transfers the ownership of the house to the buyer, using the buyer's money to pay the mortgage, which enables the second-hand housing transaction procedure to be greatly simplified.

### **Transaction Mode**

The "transfer with mortgage" mode is the latest development trend under this efficient and convenient policy, should both buyer and seller choose the "transfer with mortgage" mode, they can choose to proceed with either the "Sequential Mortgage" mode or the "Double Pre-Notice Registration" mode . The procedures for each mode are as follows:

#### **1. "Sequential Mortgage" Mode**

This mode is applicable to mortgage purchase. It means that the assignor, the transferee and both lending banks can, by consensus, complete the transfer without cancelling the original mortgage registration.

- The parties reach consensus and transfer without cancellation of the original mortgage registration. The mortgagee turns into the transferee.

- Complete the Sequential Mortgage Registrare of the transferee.

- The registration of the original mortgage will be cancelled upon the transferee's lending bank lend the money to pay off the assignor's loan.

## **2. "Double Pre-Notice Registration" Mode**

This mode envisions that the assignor, the transferee and the transferee's lending bank shall first apply for a Double Pre-Notice Registration (namely the pre-notice registrations on the second-hand house's transfer and on the mortgage), and then the assignor, the transferee and both lending banks shall jointly have their application for the transfer convert from pre-notice registrations to definitive registrations.

- The parties reach consensus and complete the pre-notice registrations on the second-hand house's transfer and on the mortgage.

- The lending bank of transferee deposits into the escrow bank account.

- Double Pre-Notice registration turns into the definitive registrations without cancellation of the original mortgage registration.

- Settle the assignor's loan and cancel the original mortgage registration.

### **Pay Attention to Legal and Tax Risks**

As a new model, "transfer with mortgage" involves both buyers and sellers, as well as multiple entities such as banks and intermediaries, however this model has not been fully verified in practice. Both buyers and sellers need to pay attention to various legal risks involved in this transaction model, including whether there are prohibitive provisions in the contract and whether there are restrictive conditions in the mortgage. All parties should confirm whether there are any special agreements with the mortgagee and make certain arrangements regarding the payment method of the purchase price to ensure smooth and safe second-hand housing transactions. If encountering such relevant issues, it's suggested to promptly consult a lawyer to protect the legitimate rights and interests of the parties involved.

Additionally, what are the taxes needed to be paid when buying and selling second-hand houses? Generally speaking, such activities involve stamp duty, deed tax, personal income tax, value-added tax, urban maintenance and construction tax and education fee surcharge, and land value-added tax. Although some of the taxes and fees are borne by the buyer and the seller respectively, in practice, they increase

the cost of buying a house as a whole, so the government has introduced many tax exemptions and preferential tax policy for housing transaction between individuals.

.....

This article is the result of the free interpretation and synthesis of the sources mentioned herein by Mr. Carlo D'Andrea, in his quality of Responsible Attorney of the IPR and Trade Barriers Desk of the ITA (Italian Trade Agency) as well as by D'Andrea & Partners Legal Counsel's Professionals, and does not in any case constitute a legal opinion on the matters dealt with, nor can it give rise to any legitimate expectation or be the basis of legal initiatives. For any clarification request, you may refer to the e-mail address [c.dandrea.dandreapartners@ice.it](mailto:c.dandrea.dandreapartners@ice.it) or visit the website of the [Italian Trade Agency](#).



## **Introduzione alla Responsabilità Civile dei Liquidatori**

Secondo le leggi della Repubblica Popolare Cinese, una società deve essere liquidata al momento del suo scioglimento. Se i soggetti che hanno l'obbligo di liquidare la società (liquidatori) non adempiono a tale obbligo in conformità con la legge, questi se ne assumeranno le corrispondenti responsabilità legali. Questo articolo illustrerà le criticità relative alla responsabilità dei liquidatori di una società da un punto di vista pratico, a beneficio delle imprese interessate.

### **1. L'individuazione dei Responsabili della Liquidazione**

Per responsabili della liquidazione si intendono i soggetti che hanno l'obbligo di avviare la procedura di liquidazione dopo lo scioglimento di una persona giuridica (ad esempio, una società). Il paragrafo 2 dell'articolo 70 del Codice Civile specifica che "I componenti dell'organo amministrativo o decisionale di una persona giuridica, come gli amministratori o i consiglieri di amministrazione, sono i soggetti responsabili della liquidazione, a meno che non sia previsto diversamente da qualsiasi legge o regolamento amministrativo". Ai sensi dell'articolo 183 della Legge sulle società e dell'articolo 18 dell'Interpretazione giudiziaria (II) della Legge sul Diritto Societario, i responsabili della liquidazione di una società a responsabilità limitata sono i suoi soci, mentre i responsabili della liquidazione di una società per azioni sono i suoi amministratori o azionisti di controllo.

### **2. Come Determinare la Responsabilità Civile dei Responsabili della Liquidazione?**

Vi sono due situazioni comuni in cui sorge la responsabilità risarcitoria dei responsabili della liquidazione:

#### **2.1 Responsabilità per Negligenza nell'Adempimento degli Obblighi di Liquidazione**

Per "Negligenza nell'adempimento degli obblighi" si intende l'inottemperanza dei responsabili all'obbligo di avviare la procedura di liquidazione della società, che arrechi danno alla società o ai creditori. Ai sensi dell'articolo 18 dell'Interpretazione Giudiziaria (II) del Diritto Societario, quando i soci di una società a responsabilità limitata o gli amministratori e gli azionisti di controllo di una società per azioni non

ottemperano agli obblighi di liquidazione, determinando la perdita di beni societari principali, libri contabili, documenti importanti, etc., determinando l'impossibilità di procedere alla liquidazione, la richiesta dei creditori di var valere la responsabilità solidale dei soci della società a responsabilità limitata, degli amministratori o degli azionisti di controllo della società per azioni dovrà essere sostenuta dal competente Tribunale del Popolo.

## **2.2 Responsabilità per la Disposizione Fraudolenta o Appropriazione Indebita dei Beni Societari**

Questa situazione si riferisce ai soci di una società a responsabilità limitata, agli amministratori o agli azionisti di controllo di una società per azioni, o comunque ai soggetti che controllano di fatto la società, che dolosamente compiono atti dispositivi fraudolenti dei beni societari, trasferendone la titolarità, donandoli, vendendoli a prezzo inferiore al loro valore o offrendoli in compensazione di debiti di importo inferiore, causando pregiudizio ai creditori.

Ai sensi dell'articolo 19 dell'Interpretazione Giudiziaria (II) del Diritto Societario, quando i responsabili della liquidazione dispongono fraudolentemente dei beni della società dopo lo scioglimento della stessa, arrecando pregiudizio ai creditori della società, o quando i responsabili della liquidazione inducono in errore l'autorità di registrazione della società che provvede a annotare la cancellazione della persona giuridica non effettuando la procedura di liquidazione prevista dalla legge, il Tribunale del Popolo dovrà sostenere la domanda di responsabilità civile per i debiti societari formulata dai creditori insoddisfatti nei confronti dei responsabili della liquidazione.

## **3. Conclusione**

In sintesi, durante il processo di liquidazione di una società, il liquidatore deve evitare di procrastinare intenzionalmente o inottemperare all'obbligo di dar seguito alla liquidazione, nonché evitare il trasferimento fraudolento dei beni della società per evitare di incorrere nella conseguente responsabilità civile.

.....

Il presente articolo è frutto della libera interpretazione e sintesi delle fonti ivi menzionate da parte dell'Avv. Carlo D'Andrea, in qualità di Avvocato responsabile del Desk IPR e Ostacoli al Commercio costituito presso l'ITA (Italian Trade Agency), nonché degli altri Professionisti di D'Andrea & Partners Legal Counsel, e non costituiscono in ogni caso un parere legale sulle questioni trattate, né possono dar luogo a legittimi affidamenti o fondare iniziative di natura legale. Per eventuali richieste di chiarimenti, rimaniamo a disposizione all'indirizzo e-mail [c.dandrea.dandreapartners@ice.it](mailto:c.dandrea.dandreapartners@ice.it) oppure visitate il sito web dell'[Agenzia ICE](#).





## **Introduction to Liability for Damage of Liquidation Obligors**

According to the laws of the Peoples’s Republic of China, a company shall be liquidated upon its dissolution. Should the person (obligor) with the obligation of the liquidation of the company fail to fulfill such obligation in accordance with the law, the obligor shall bear the corresponding legal liabilities. This article will sort out the issues concerning corporate liquidation obligors’ liability from a practical perspective for the reference of companies in the field.

### **1. The determination of liquidation obligors**

Liquidation obligors refer to subjects bearing the obligation of initiating the liquidation procedure after the dissolution of a legal person (e.g. company). Paragraph 2, Article 70 of the Civil Code specifies that “The members of a legal person’s executive organ or decision-making organ, such as directors or council members, are liquidation obligors, except as otherwise provided for by any law or administrative regulation.” According to Article 183 of the Company Law and Article 18 of the Judicial Interpretation (II) of the Company Law, the liquidation obligors of a limited liability company are its shareholders, while the liquidation obligors of a joint stock company are its directors or controlling shareholders.

### **2. How to determine the liquidation obligors’ liability for damages?**

There are mainly two common situations where the compensation liability of liquidation obligors arises:

#### **2.1 Liability for Neglecting to Fulfill Liquidation Obligations**

“Neglect to fulfill obligations” refers to the shareholder’s breach of the obligation to fulfill during the company’s liquidation process, causing certain losses to the company or creditors. According to Article 18 of the Judicial Interpretation (II) of the Company Law, where shareholders of a limited liability company or directors and controlling shareholders of a joint stock company neglect to fulfill their obligations, resulting in the loss of the company’s primary assets, account books, important documents, etc., and rendering the liquidation impossible. The creditors assert that such obligors of the limited liability

company or directors and controlling shareholders of the joint stock company shall be jointly and severally liable for the debts of the company, the relevant People's Court shall subsequently support such assertion.

## **2.2 Liability for Malicious Disposal or Misappropriation of the Company's Property**

This situation refers to shareholders of a limited liability company, directors and controlling shareholders of a joint stock company, or actual controllers of the company maliciously disposing of the company's property through transfer, donation, sale at a low price, or paying debts at a low price after the company is dissolved, causing losses to the creditors.

According to Article 19 of the Judicial Interpretation (II) of the Company Law, where the liquidation obligors maliciously dispose of the company's property after the dissolution of the company, causing losses to the creditors of the company, or where the liquidation obligors misleads the company registration authority in the handling of the cancellation registration of the legal person without carrying out the liquidation according to the law, and the creditors assert that such liquidation obligors shall bear corresponding liability for the debts of the company, the People's Court shall also support such assertion.

## **3. Conclusion**

In summary, during the process of the liquidation of a company, the liquidator shall avoid intentional delay in, or refusal of, liquidation obligations, as well as avoiding the malicious disposal of the company's property so as to avoid the risk of liability for damages.

.....

This article is the result of the free interpretation and synthesis of the sources mentioned herein by Mr. Carlo D'Andrea, in his quality of Responsible Attorney of the IPR and Trade Barriers Desk of the ITA (Italian Trade Agency) as well as by D'Andrea & Partners Legal Counsel's Professionals, and does not in any case constitute a legal opinion on the matters dealt with, nor can it give rise to any legitimate expectation or be the basis of legal initiatives. For any clarification request, you may refer to the e-mail address [c.dandrea.dandreapartners@ice.it](mailto:c.dandrea.dandreapartners@ice.it) or visit the website of the [Italian Trade Agency](#).



## **Politiche Preferenziali Per L'imposta Sull'uso Del Suolo Urbano Per Gli Impianti Di Stoccaggio Di Merci**

Con l'obbiettivo di incoraggiare una sana crescita del settore della logistica, il Ministero delle Finanze e l'Amministrazione Statale delle Imposte hanno annunciato i seguenti provvedimenti concernenti i terreni utilizzati dalle società di logistica per gli impianti di stoccaggio di merci:

1. Dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2027 i terreni di proprietà o in locazione di imprese logistiche destinati ad impianti di stoccaggio di merci sfuse sono soggetti ad una riduzione del 50% della norma fiscale di riferimento relativa al tipo di terreno di appartenenza.
2. Le imprese di logistica (iscritte come Imprese Professionali di Logistica), devono comprendere almeno un tipo di attività di deposito o di trasporto, fornendo servizi logistici quali deposito e distribuzione per produzioni industriali o agricole, import-export, ed altri servizi.
3. L'impianto di stoccaggio delle merci deve coprire un'area di almeno 6.000 metri quadrati e immagazzinare principalmente prodotti agricoli e materiali per produzione agricola, prodotti minerari o materie prime industriali.
4. Le proprietà in questione comprendono tutti i tipi di strutture per immagazzinamento come serbatoi, scali merci, essiccatoi, tettoie e altri impianti di stoccaggio.
5. Non rientrano nell'ambito di applicazione della riduzione d'imposta prevista dalla normativa i terreni adibiti ad uffici, locali residenziali e tutti gli altri terreni non destinati direttamente allo stoccaggio di merci sfuse, per i quali l'imposta urbanistica verrà imposta regolarmente.
6. Le imposte che sarebbero dovute essere ridotte e che sono state pagate prima della data di pubblicazione del presente provvedimento verranno detratte dall'imposta dovuta o rimborsate al contribuente.

7. I contribuenti che beneficiano della riduzione fiscale devono dichiarare le loro detrazioni ed esenzioni fiscali in conformità con i regolamenti e conservare i certificati di proprietà immobiliare, i certificati di utilizzo del suolo, i contratti di locazione e altra documentazione per riferimento futuro.

---

Il presente articolo è frutto della libera interpretazione e sintesi delle fonti ivi menzionate da parte dell'Avv. Carlo D'Andrea, in qualità di Avvocato responsabile del Desk IPR e Ostacoli al Commercio costituito presso l'ITA (Italian Trade Agency), nonché degli altri Professionisti di D'Andrea & Partners Legal Counsel, e non costituiscono in ogni caso un parere legale sulle questioni trattate, né possono dar luogo a legittimi affidamenti o fondare iniziative di natura legale. Per eventuali richieste di chiarimenti, rimaniamo a disposizione all'indirizzo e-mail [c.dandrea.dandreapartners@ice.it](mailto:c.dandrea.dandreapartners@ice.it) oppure visitate il sito web dell'[Agenzia ICE](#).



### **Preferential Policies For Urban Land Use Tax For Bulk Commodity Storage Facilities**

As a continuation in encouraging the healthy growth of the logistics sector, the Ministry of Finance and the State Administration of Taxation announced the following policies for land utilized by logistics firms for bulk commodities storage facilities:

1. From January 1st, 2023, to December 31st, 2027, land for bulk commodity storage facilities owned or leased by logistics firms will be subject to a 50% reduction in the relevant tax normal for the land class to which they belong.
2. The logistics enterprises (registered as a professional logistics firm), must include at least one type of warehousing or transportation business, providing logistics services such as warehousing and distribution for industrial or agricultural production, import-export, etc.
3. The bulk commodity storage facility must cover an area of 6,000 square meters or more and primarily store agricultural products and agricultural production materials, mineral products, and industrial raw materials.
4. The property listed comprises of all types of warehouses, oil tanks, freight yards, drying yards, canopies, and other storage facilities.
5. Land utilized for logistics businesses' offices, residential spaces, and all the other lands not directly used for bulk commodity storage, are not included in the scope of the tax reduction specified in the announcement, and urban land use tax will be imposed in line with the relevant rules.
6. Taxes that should have been lowered and paid prior to the date of publication of this announcement shall be deducted from the taxpayer's tax liability or refunded.

7. Taxpayers who benefit from the tax reduction should declare their tax deductions and exemptions in accordance with the regulations, and save real estate ownership certificates, land use certificates, lease agreements, and other documentation for future reference.

.....

This article is the result of the free interpretation and synthesis of the sources mentioned herein by Mr. Carlo D'Andrea, in his quality of Responsible Attorney of the IPR and Trade Barriers Desk of the ITA (Italian Trade Agency) as well as by D'Andrea & Partners Legal Counsel's Professionals, and does not in any case constitute a legal opinion on the matters dealt with, nor can it give rise to any legitimate expectation or be the basis of legal initiatives. For any clarification request, you may refer to the e-mail address [c.dandrea.dandreapartners@ice.it](mailto:c.dandrea.dandreapartners@ice.it) or visit the website of the [Italian Trade Agency](#).



## **Prorogata la Politica Preferenziale sull'Imposta Societaria per le Piccole e Micro Imprese**

La riunione esecutiva del Consiglio di Stato del 24 marzo ha deciso di continuare e ottimizzare alcune politiche fiscali preferenziali temporanee per sostenere ulteriormente lo sviluppo delle Piccole e Micro Imprese e degli Imprenditori Individuali.

Dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2024, per le entità con reddito imponibile annuale non superiore a 1 milione di RMB, sarà applicata un'aliquota dell'imposta sul reddito delle società del 20% sul 25% di tale importo imponibile. Pertanto, l'aliquota effettiva sarà del 5% (=25% x 20%). Inoltre, se il reddito imponibile annuo degli imprenditori individuali non supera 1 milione di RMB, in base alle politiche preferenziali esistenti, verrà applicata una riduzione del 50% dell'Imposta sul Reddito Individuale.

È importante notare che le suddette Piccole e Micro Imprese devono essere impegnate in settori che non sono limitati o proibiti dallo Stato e devono soddisfare le tre condizioni seguenti: il reddito imponibile annuale non deve superare i 3 milioni di RMB, il numero di dipendenti non deve essere superiore a 300 e il valore totale delle attività non deve superare i 50 milioni di RMB.

Quando un'impresa stabilisce una filiale senza personalità giuridica, deve sommare il numero di dipendenti, il totale delle attività e il reddito imponibile annuo della sede centrale con quelli delle filiali, e quindi determinare se i requisiti di Piccola e Micro Impresa sono soddisfatti.

Se l'Imposta sul Reddito delle Società pagata in anticipo nel periodo precedente dell'anno in corso non era ammissibile per la categoria di Piccole e Micro Imprese, potrà eventualmente essere dedotta dall'Imposta sul Reddito delle Società dovuta nel trimestre successivo.

Se un'impresa gode della politica preferenziale di cui sopra quando dichiara l'Imposta sul Reddito delle Società mensilmente o trimestralmente, ma durante la dichiarazione annuale dell'imposta scopre che i requisiti della politica in questione non sono stati soddisfatti, essa deve restituire la somma dovuta in conformità con le normative.

Nel caso in cui un'impresa che paga l'imposta sul reddito delle società in anticipo su base mensile soddisfi le condizioni delle Piccole e Micro Imprese, nel momento in cui effettua una dichiarazione mensile di imposta nei mesi di aprile, luglio o ottobre dell'anno in corso, sarà riadattata ad effettuare una dichiarazione d'imposta trimestrale a partire dal periodo di dichiarazione successivo e, una volta adattata, non potrà essere modificata nell'anno in corso.

.....

Il presente articolo è frutto della libera interpretazione e sintesi delle fonti ivi menzionate da parte dell'Avv. Carlo D'Andrea, in qualità di Avvocato responsabile del Desk IPR e Ostacoli al Commercio costituito presso l'ITA (Italian Trade Agency), nonché degli altri Professionisti di D'Andrea & Partners Legal Counsel, e non costituiscono in ogni caso un parere legale sulle questioni trattate, né possono dar luogo a legittimi affidamenti o fondare iniziative di natura legale. Per eventuali richieste di chiarimenti, rimaniamo a disposizione all'indirizzo e-mail [c.dandrea.dandreapartners@ice.it](mailto:c.dandrea.dandreapartners@ice.it) oppure visitate il sito web dell'[Agenzia ICE](#).





## **PRC Preferential CIT Policy For Small And Micro Enterprises Extended**

The executive meeting of the State Council held on March 24th decided to continue and optimize some temporary preferential tax policies to further support the development of Small and Micro Enterprises (SME) and individual entrepreneurs.

From January 1st, 2023, to December 31st, 2024, for entities with annual taxable income of that of SMEs, not exceeding RMB 1 million, a Corporate Income Tax (CIT) rate of 20% shall be applied on 25% of said taxable amount. Thus, the effective CIT rate will be 5% (=25% x 20%). Additionally, if the annual taxable income of individual entrepreneurs does not exceed RMB 1 million, based on the existing preferential policies, a 50% reduction in Individual Income tax (IIT) shall be applied.

It is important to note that the above-mentioned Small and Micro Enterprises shall be engaged in industries that are not restricted or prohibited by the state and shall also meet the 3 following conditions: annual taxable income not exceeding RMB 3 million, the number of employees shall not exceed 300, and total assets value shall not exceed RMB 50 million.

When an enterprise establishes a branch office without a legal personality, it shall count the number of employees, total assets, and annual taxable income of the head office with that of ones of its branches, and then determine whether it meets the conditions of a SME.

If the corporate income tax paid in advance during the previous period of the current year is not eligible for SME status, it can be deducted from the corporate income tax payable in the following quarter.

If an enterprise enjoys the above preferential policy when filing Corporate Income Tax monthly or quarterly but during the annual CIT filing finds out that the requirements of the relevant policy have not been met, it shall pay the CIT back in accordance with the regulations.

If an enterprise that pays CIT in advance on a monthly basis meets the conditions of Small and Micro Enterprises accordingly when making a monthly CIT filing in April, July, or October of the current year, it

will be adjusted to a quarterly CIT filing from the next CIT filing period, and once adjusted, it will not be changed within the current year.



This article is the result of the free interpretation and synthesis of the sources mentioned herein by Mr. Carlo D'Andrea, in his quality of Responsible Attorney of the IPR and Trade Barriers Desk of the ITA (Italian Trade Agency) as well as by D'Andrea & Partners Legal Counsel's Professionals, and does not in any case constitute a legal opinion on the matters dealt with, nor can it give rise to any legitimate expectation or be the basis of legal initiatives. For any clarification request, you may refer to the e-mail address [c.dandrea.dandreapartners@ice.it](mailto:c.dandrea.dandreapartners@ice.it) or visit the website of the [Italian Trade Agency](#).