



© Isabel Cotchà

Internacionalitzar un despatx d'arquitectura a la Xina

Conscient de la necessitat de mantenir el preu de l'habitatge assequible, el Govern de Pequín va adoptar fa uns anys les 'Housing Purchase Restrictions' (HPR), que restringien el crèdit a constructores i famílies i limitaven els terrenys edificables, entre altres. **Aquestes mesures sembla que han aconseguit estabilitzar el mercat immobiliari** i amb l'arribada del nou any 2018 diverses ciutats ja han anunciat una flexibilització de les restriccions. S'ha perdut la por a la tan anunciada bombolla immobiliària. I els promotors, després d'uns anys de menys activitat, preveuen una reactivació de la urbanització a la Xina. Si bé difícilment la construcció tornarà a nivells d'anys anteriors, els arquitectes estrangers encara hi poden trobar oportunitats. Sobretot aquells especialitzats en arquitectura sostenible, ja que és aquest tipus de construcció el que vol afavorir el govern central de Beijing.

En l'article anterior vaig parlar dels joves arquitectes occidentals que a nivell individual

decideixen emigrar a la Xina. En aquest em centraré en les empreses d'arquitectura que volen internacionalitzar-se en el país asiàtic i intentaré abocar una mica de llum sobre el sovint complicat sistema legal xinès, explicant les formes més habituals d'establir-hi una activitat econòmica.

Els tres models comuns d'obrir una oficina a la Xina són: Oficina de Representació, obrir un despatx d'arquitectura a la Xina o obrir una ?consultoria d'arquitectura a la Xina?.

1- Oficina de Representació o servir els clients des del país d'origen:

A excepció de trobar i tractar amb els clients, per realitzar la seva feina, els arquitectes estrangers no han d'estar necessàriament establerts al país asiàtic. El gruix del projecte podria estar fet des de l'oficina mare i obrir una *Oficina de Representació* a la Xina per relacionar-se amb el client. El disseny, dibuixos i facturació es faria des del país d'origen.

Aquesta solució, tot i ser possible, suposa molts inconvenients. El primer és la reticència del client xinès a fer pagaments a l'estranger. Fer transferències internacionals i pagar en moneda estrangera, està molt controlat i restringit pel govern xinès. El segon inconvenient, és que el client xinès es queda sense una factura oficial xinesa, les anomenades *fapiao*. Les empreses estrangeres no poden emetre aquest tipus de factures i tampoc ho pot fer la seva *Representative Office*. Sense una *fapiao*, l'empresa xinesa no pot deduir les despeses i impostos. Per aquests motius, el client xinès sovint acaba insistint a l'empresa estrangera perquè obri una entitat al país.

2- WOFE (Wholly Owned Foreign Enterprise) per despatx d'arquitectura:

La normativa que regula l'activitat econòmica a la Xina és relativament rígida. L'empresa ha de definir quina activitat durà a terme i tramitar la llicència que l'habilitarà per emetre *fapiaos* per aquella determinada tasca i no cap altre.

Els requeriments per aconseguir llicència de despatx d'arquitectura varien segons el tipus de projectes que l'empresa pretén dur a terme. En general són requeriments de personal, experiència prèvia, instal·lacions del despatx i capital inicial (quasi sempre per sobre el milió de RMB). Un dels principals obstacles és els requeriments de personal. Entre altres, Un 25% dels treballadors han de ser arquitectes o enginyers estrangers amb doble titulació, la del país d'origen i la Xinesa. La dificultat de complir els requeriments és tan gran que a la realitat, tan sols algunes grans empreses amb un múscul financer important ho aconsegueixen.

Una manera de reduir el pes d'aquests requisits és fent una *Joint Venture* amb una empresa local (la cerca d'un soci xinès és un tema que ha donat per molts llibres) però tot i així segueixen essent uns requisits inassolibles per a la majoria, especialment per un despatx de la dimensió dels de casa nostra.

Per aquest motius, la majoria d'arquitectes estrangers que pretenen obrir despatx a la Xina ho fan segons la tercera alternativa:

3- WOFE per consultoria d'arquitectura:

La forma que sovint s'acaba utilitzant, és la d'establir una *WOFE* per a consultoria de disseny i arquitectura que assessora arquitectes xinesos. Aquestes entitats poden assessorar en disseny, estudis de mercat immobiliari, consultoria de paisatge, de disseny interior i

consultoria de project management. Se li permet revisar els plànols fets per altres despatxos i fer el que anomenen *preliminary design* que equivaldria a un avantprojecte- projecte bàsic. No té permís, però per signar cap projecte ni licitar per cap obra.

A la pràctica, l'empresa estrangera s'encarrega del disseny, però qui adapta el projecte a la normativa local i firma el producte final és l'empresa Xinesa amb llicència. D'aquesta manera l'empresa estrangera pot seguir proveint els seus serveis i emetre *fapiao*s sense haver d'assolir tots els requisits de llicència per despatx d'arquitectura que demana la llei xinesa.

Com que els clients paguen els serveis de la WOFE a la Xina un problema comú és com enviar aquests diners al país d'origen de la manera menys gravada. Les empreses a la Xina paguen el 25% d'impostos d'activitat. Si aquests diners s'envien a l'estranger tenen un 10% d'impostos addicionals. Això significa una gran càrrega per les empreses, que sovint han de pagar els treballadors que han fet bona part de la feina des del país d'origen.

Una manera de deduir la base imposable és contractar arquitectes estrangers perquè treballin des de l'oficina de la Xina. L'empresa mare també pot enviar els seus treballadors a la Xina per treballar alguns mesos, i que li passi factura a la WOFE. Que l'empresa mare li passi una factura a la WOFE, pels treballadors, o per drets de royalty, etc. és una manera de reduir els beneficis i repatriar els diners. Els preus han de ser realistes i no poden estar inflats. La relació entre la WOFE i l'empresa mare s'ha de definir des del moment de constitució i totes les transaccions han de tenir un contracte que les avalin.

Isabel Cotchà, arquitecta. Corresponsal del COAC a Shanghai, La Xina



[1]

Tornar

[2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/mon/treballar-darquitecte-la-xina-ii>

Links:

[1] <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/printpdf/printpdf/15086>

[2] <http://www.coac.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>