



Jリート税制の見直し¹ 税会不一致に起因する課税の解消策

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人
エグゼクティブディレクター 山本恭司

平成22年11月24日

 **ERNST & YOUNG**
Quality In Everything We Do

減損損失の発生

- 減損会計

資産の収益性が低下して投資額の回収が見込めなくなった場合、当該資産の帳簿価額にその価値の下落を反映させる手続き

- 減損損失の認識

資産又は資産グループに減損の兆候がみられる場合には減損損失の認識を行う。Jリートの場合、グルーピング（独立したキャッシュフローを生み出す最小の単位）は物件単位になる。

- 市場価格が帳簿価額からおおむね50%程度下落した場合
- 売却の決定により、将来キャッシュフローが帳簿価額を下回ることが確定した場合
- 当初の用途と異なる用途への転用により、将来キャッシュフローが帳簿価額を下回ることが見込まれる場合

- 税務上の取扱い

賃貸用不動産（固定資産）について、単なる市場価格の下落では評価損の計上は認められない。よって減損損失は、全額損金不算入となる。

減損損失の可能性と影響

- Jリートにおける減損損失の可能性

現時点で、いくつかの上場リートの物件について、市場価格(期末の鑑定評価額)が帳簿価格の60%を切っている。今後も地価の下落が続いたり、稼働率が改善しない等の場合には、来年にも減損損失が計上される可能性がある。

- 減損損失の影響

- ①利益の減少

Jリートの賃料規模に比べて、1物件の帳簿価額の半分が損失になる影響は非常に大きい。

- ②税金の発生

Jリートの税制の特殊性で、減損損失の約86.18%もの税金が発生する。

- ③配当の激減

減損対象物件の帳簿価額の93% (= 50% + 50% × 86.18%) に相当する利益が失われることになる。これは、その物件を帳簿価額の7%で売却し、93%の売却損(実現損)を計上するのと同じである。

各国リート制度の概要

	米国	英国	ドイツ	フランス
施行年	1960	2007	2007	2003
根拠法	Internal Revenue Code	Finance Act 2006	REIT Law	Finance Act for 2003
法的形態	法人・信託	法人	法人	法人
課税方式	支払配当損金算入	課税免除	課税免除	課税免除
配当要件のベース	課税所得	課税所得	会計利益	会計利益

海外リートは減損損失で課税されているか？

(1) 米国

USリートでは、恒常的に利益超過分配が行われている。そしてリートの課税所得から支払配当として控除できる金額は、会計上の利益ではなく、税法に基づいて算定されたEarning & Profit (E&P)である。

減損損失の否認額はE&Pに含まれるため、課税所得と損金算入支払額は一致し、税会不一致による影響はない。

(2) 英国

非課税事業(リート部分)に係る課税所得の90%以上を分配すれば、全額非課税になる。また、UKリートは、事業会社がリート成りしたものが多く、事業会社の場合に有していた配当可能利益や課税事業に係る配当可能利益を有している場合が多いため、その分を分配して90%以上の分配を満たすことが可能である。

よって減損損失やその他の税会不一致が発生しても、実際には課税されないことが予想される。

海外リートは減損損失で課税されているか？

(3) ドイツ

不動産の減損損失は、税務上の要件を満たせば、損金算入が可能である。

また、会計上の利益の90%以上を分配すれば、全額非課税になるので、減損損失以外の税会不一致による影響も少ないと考えられる。

(4) フランス

不動産の減損損失は、税務上の要件を満たせば、損金算入が可能である。

また、会計上の利益については、賃料収益の85%以上、キャピタルゲインの50%以上、子会社配当の100%を分配すれば、全額非課税になるので、減損損失以外の税会不一致による影響も少ないと考えられる。

減損損失以外の税会不一致項目

現在よく発生するもの

- 貸倒引当金繰入超過
- 貸倒損失否認
- 未払事業税
- 未払事業所税
- 一括償却資産(売却分)
- 定期借地権償却

今後発生が見込まれるもの

- 資産除去債務に係る過年度分償却(適用初年度のみ)及び減価償却超過



「減損損失の損金算入」など個別論点での対応では間に合わないので
包括的な解決策が必要となる。

ARES(社団法人不動産証券化協会) 平成₂₃年度税制改正要望3.

3. 投資法人及び資産流動化法上のSPC等の税務と会計との取扱いの差異に基因する税負担を防止する手法の導入

(1) 現状の規定

- 投資法人及び資産流動化法上のSPC等(以下「ビークル」という。)には直接投資との中立性を図るとの観点から導管性要件が措置されており、ビークルの法人税等の計算において投資家への支払配当を損金算入することでビークル段階と投資家段階との²重課税を回避するための仕組みが講じられている。しかし、導管性要件を満たした場合でも、ビークルにおいて減損損失が発生するなど、税務と会計との取扱いに差異があり、税務上の所得が会計上の利益(支払配当)を上回った場合には、投資家へ配当することができない所得が残るため、当該所得に課税され、²重課税が発生する。
- また、発生した法人税等の分だけ会計上の利益(支払配当)が減少するため、課税所得はさらに拡大することになる。
- この結果、投資法人及び資産流動化法上のSPC等に税会不一致による課税が発生した場合、税会不一致の額に対して⁹ 割弱もの法人税等の額を支払う必要がある。

ARES(社団法人不動産証券化協会) 平成₂₃年度税制改正要望3.

(2) 要望理由

- 会計基準のコンバージェンスが進展し、我が国でも本年₄月₁日以降、資産除去債務に関する会計基準が適用開始となるなど、税務と会計との取扱いが一致しない項目は更に積み重なり、ビークルを通じた投資において₂重課税が発生するリスクが高まっている。
- 間接投資のための便宜上の法人であるビークルへの課税において、₂重課税が生じてしまう場合、ビークルを通じた投資を減退させることとなる。
- 投資法人及び資産流動化法上のSPC等が引き続き導管体としての機能を最大限に発揮していくため、当該差異に基因する₂重課税発生を回避するための措置の導入を要望する。

合併により『負ののれん発生益』が発生したJリートは、その配当により課税回避が可能

- 平成²²年に合併した(予定を含む)Jリート⁷社の負ののれん発生益
アドバンス・レジデンス投資法人 432億円(中間決算短信)
ビ・ライフ投資法人 190億円(決算短信)
日本賃貸住宅投資法人 約¹²³億円(8月業績予想修正)
インヴィンシブル投資法人 118億円(中間決算短信)
日本リテールファンド投資法人 72億円(決算短信)
平和不動産リート投資法人(見込額) 約¹¹⁴億円(6月合併説明会資料)
ユナイテッド・アーバン投資法人(見込額) 約¹⁶⁰億円(7月合併説明会資料)
- 会計上パーチェス法により発生した負ののれん発生益は、税務上は益金不算入となり課税されない。よってこれをプールしておき、税会不一致の発生時に合わせて配当することにより、課税を回避することが可能である。
- ただし、負ののれん分の利益は、90%超支払配当要件を満たす配当や固定資産売却損の穴埋め等に使用されるため、恒久的に温存されるという保証はない。

負ののれん発生益がないJリートのためにはどのような税制改正が必要か？

- 会計基準の変更により「利益」がどんどん少なくなる傾向にある。
- 一方で「税務所得」は変わらない。
- 支払配当を損金算入するために配当したくても「利益」がない。
- しかし(会計基準の変更で)キャッシュフローが減った訳ではない。

会計基準の変更前と同額の金銭を分配すれば課税されない制度にできないか？



同額の金銭分配でも、『従前は利益の配当であったが、会計基準が変更されることで利益超過分配となってしまう部分』つまり税会不一致に相当する部分をすべて税務上の配当(=みなし配当)として扱うことができれば、損金算入できることから課税を回避できるはずである。

みなし配当とは

- みなし配当とは、会社法上の剰余金の配当には該当しないが、その性格が配当と同じことから、法人税法第24条(所得税法第25条)で配当とみなされる金銭その他の資産の交付をいう。
- Jリートは、みなし配当も「配当等の額」として損金算入できる。

租税特別措置法第67条の15第1項(抜粋)

投資信託及び投資法人に関する法律第2条第12項に規定する投資法人(第1号に掲げる要件を満たすものに限る。)が支払う投資法人法第137条第1項の規定による金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額(法人税法第24条の規定により利益の配当とみなされる金額その他の政令で定める金額を含む。以下この条において「配当等の額」という。)で第2号に掲げる要件を満たす事業年度(以下この項において「適用事業年度」という。)に係るものは、当該適用事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入する。

利益超過分配の現行税制(Jリート側)

みなし配当＝資本の払戻し額－払戻対応資本金額等

払戻対応資本金額等＝払戻し直前の資本金等の額×純資産減少割合

純資産減少割合＝ $\frac{\text{資本の払戻し額}}{\text{前期末純資産価額}}$ (小数点以下第3位未満切上)

払戻対応資本金額等＝資本の払戻し額× $\frac{\text{払戻し直前の資本金等の額}}{\text{前期末純資産価額}}$

(注)Jリートの場合、通常の利益配当を損金算入した上で、さらにみなし配当を損金算入させるのであれば、役員会決議も「利益分配」と「利益超過分配」を別建てで行う必要があると考えられる。両方を合わせて「金銭の分配」として決議してしまうと、通常の利益部分までもがみなし配当の対象になり、想定通りの損金算入額を得られない可能性がある。

利益超過分配の現行税制(投資主側)

- 利益超過分配の額のうち、みなし配当の部分は配当所得として扱い、10%(国税7%+地方税3%)が源泉徴収されて納税処理は完了する(申告分離課税の選択可)。
- 利益超過分配の額のうち、払戻対応資本金額等の部分は譲渡収入金額として扱い、譲渡原価(簿価×純資産減少割合)を控除して譲渡所得計算を行う。
- 投資主は、取得価額から上記の譲渡原価を控除して、投資口の取得価額の洗い替えを行う(配当を特定口座で受け入れている場合には、証券会社が洗い替え計算を行う)。

利益超過分配に係るみなし配当の計算方法の改正

- 現行税制では、利益超過分配を行っても、資本と利益のプロラタ計算により、その大部分が資本に属する「譲渡収入」扱いになってしまい、みなし配当はほとんど発生しない。

(注)プロラタとは「比例配分」の意味で、ここでいうプロラタ計算とは、利益超過分配を、税務上の純資産価額全体に占める「資本部分」と「利益部分」の比によって「減資部分」と「配当部分」に分けることを指す。

この場合の「利益部分」は「配当控除後の利益」を指し、通常はほぼゼロに近いが、税会不一致が発生した場合にはその差額が加算されることになる。しかし、上場リートの出資総額は数百億～数千億円にもなるため、例えば数億円の税会不一致が発生したところでその比率は1%未満であり、同額の利益超過分配を行ったところで、みなし配当の額(損金算入できる額)は1千万円にも満たないと考えられる。

プロラタ計算ではなく、利益超過分配を優先的にみなし配当として扱うための税制改正が必要となる。

改正案

Jリートが利益超過分配を行った場合には、みなし配当＝税会不一致額となるように、純資産減少割合を調整する。

【現行】

$$\text{純資産減少割合} = \frac{\text{資本の払戻し額}}{\text{前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上})$$

【改良案】

純資産減少割合

$$= \frac{\text{資本の払戻し額} - \text{税会不一致額}}{\text{前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上})$$

改正案のまとめ

- 租税特別措置法施行令第39条の32の3第●項(新設)

投資法人が第7項第1号に規定する利益を超える金銭の分配(以下この項において「利益超過分配」という。)を行った場合には、法人税法施行令第23条第1項第3号及び所得税法施行令第61条第2項第3号に規定する割合の計算上、同号口に掲げる金額は、当該各号の規定にかかわらず、

当該資本の払戻しにより減少した資本剰余金の額又は当該解散による残余財産の分配により交付した金銭の額及び金銭以外の資産の価額の合計額から調整所得金額(当該投資法人が当該利益超過分配を行わなかった場合において、法第67条の15第1項各号の要件を満たして同項に規定する損金算入の適用を受けた後の所得の金額をいう。)を控除した金額(当該控除後の金額が零以下である場合には零)

とする。

改正案の配慮点

- 社団法人投資信託協会の規則改正

Jリートが税会不一致を解消するために利益超過分配をしたくとも、投信協会の自主ルールによって分配額が制約される可能性がある。減価償却費に限らず、減損損失や物件売却額など、資金流出を伴わない損益項目も分配できるような規則改正が必要となろう。

不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則 第43条第1項

クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、出資の払戻しとして分配できるものとする。

- 純資産減少割合の分母の取扱い

国税庁ホームページの質疑応答事例『租税特別措置法第67条の15《投資法人に係る課税の特例》の規定の適用を受ける投資法人におけるみなし配当の計算について』において、純資産減少割合(減少剰余金等割合)の分母を、Jリートに限っては技術的な理由で「前期末」ではなく「前々期末」の純資産価額を用いるという回答が出ているので、その点を考慮した上で条文を見直す必要がある。

アーンスト・アンド・ヤングについて

アーンスト・アンド・ヤングは、アシュアランス、税務、トランザクションおよびアドバイザリー・サービスの分野における世界的なリーダーです。全世界の14万1千人の構成員は、共通のバリュー（価値観）に基づいて、品質において徹底した責任を果たします。私どもは、クライアント、構成員、そして社会の可能性の実現に向けて、プラスの変化をもたらすよう支援します。

「アーンスト・アンド・ヤング」とは、「アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのメンバーファームで構成されるグローバル・ネットワークを指し、各メンバーファームは法的に独立した組織です。アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドは、英国の保証有限責任会社であり、顧客サービスは提供していません。詳しくは、www.ey.comにて紹介しています。

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人について

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人は、長年にわたり培ってきた経験と国際ネットワークを駆使し、常にクライアントと協力して質の高いグローバルなサービスを提供しております。企業のニーズに即応すべく、国際税務、M&A、組織再編や移転価格などをはじめ、税務アドバイザリー・税務コンプライアンスの専門家集団として質の高いサービスを提供しております。詳しくは、www.eytax.jpにて紹介しています。

©2010 Ernst & Young Shinnihon Tax.

All Rights Reserved.

本書又は本書に含まれる資料は、一定の編集を経た要約形式の情報を掲載するものです。したがって、本書又は本書に含まれる資料のご利用は一般的な参考目的の利用に限られるものとし、特定の目的を前提とした利用、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用等はしないでください。本書又は本書に含まれる資料について、新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人を含むアーンスト・アンド・ヤングの他のいかなるグローバル・ネットワークのメンバーも、その内容の正確性、完全性、目的適合性その他いかなる点についてもこれを保証するものではなく、本書又は本書に含まれる資料に基づいた行動又は行動をしないことにより発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。

www.eytax.jp