

令和2年度税制改正要望

令和元年 7 月

一般社団法人 不動産証券化協会

令和2年度税制改正要望

一般社団法人 不動産証券化協会

会長 杉山 博孝

当協会業務につきましては、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

J リートに代表される不動産投資市場は、国内外の投資家に様々な投資機会を提供するとともに、不動産と金融資産を繋ぐ資金循環機能を通じて民間資金を活用しながら都市の再生と地域の活性化を推進し、我が国経済の成長や雇用の拡大に貢献してまいりました。

我が国経済は、アベノミクス開始とともに拡大に転じ、持続的な成長は戦後最長のいざなぎ景気に匹敵しています。他方で世界経済においては、先進国を中心に緩やかな回復が続いておりますが、各国の通商政策に係る不確実性や金融資本市場の動向に注視する必要性が高まっており、楽観視できない状況にあります。

こうしたなか、昨年度の J リート市場では 4 件の新規上場と 26 件の公募増資が実施され、物件取得額は 1 兆 5,165 億円に達しました。現在、63 銘柄、資産総額は 18 兆 7,184 億円を超え、年間の分配金総額は 5,269 億円に到達しています。また、世界的に先行き不透明感が続く中、好調な国内不動産市況を背景に、安定的な投資先として J リートへの関心が高まり、東証 REIT 指数は堅調に推移しました。

私募リート市場についても、年金や地銀等機関投資家の運用先として着実に拡大を続け、昨年度は新たに 3 銘柄の運用が開始され、現在 29 銘柄、資産規模は 3 兆 1,616 億円を超えるに至りました。

不動産投資市場は、個人や年金等の幅広い投資家層に対して魅力的で安定した金融商品を提供するとともに、優良な社会資本の形成を通じて都市再生や地方創生を後押しすることで、我が国が抱える課題解決と経済成長を支える重要な役割を担っていると考えています。

当協会は、2020 年東京オリンピック・パラリンピック開催以降も我が国の不動産投資市場が持続的に成長し、グローバルな市場として確固たる地位を築くため、不動産投資市場の拡大に資する環境整備が重要であると考えており、買換えにより不動産の流動性を高めるための税制上の措置や、投資法人の海外不動産投資に係る二重課税の調整等、令和 2 年度不動産証券化に関する税制改正要望の実現を強く要望いたします。

要 望 項 目

1. 特定の事業用資産に係る買換え特例措置の延長

所有期間が 10 年を超える事業用資産の買換えを行った場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について一定の課税繰延べを認めている長期保有資産の買換え特例措置の延長を要望する。

2. 投資法人等の外国子会社合算税制適用時における二重課税調整措置の導入

投資法人（特定目的会社等を含む）が外国子会社等を通じて海外不動産投資を行うに際し、外国子会社合算税制が適用される場合に、以下の二重課税調整措置の導入を要望する。

- ・ 投資法人の外国子会社等が負担する外国法人税及び外国子会社等が現地税法上パススルー課税扱いとされる場合に投資法人が納付する外国法人税について、二重課税調整の対象とする。
- ・ 外国子会社等からの配当に対して外国で課された源泉税について、二重課税調整の対象とする。
- ・ 加えて、外国子会社等の所得を合算する前に投資法人が受ける分配が先行する場合や、合算所得計算上、外国法人税を控除する事業年度が相違することに起因する二重課税について所要の措置を講ずる。

3. 投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段を行使する際の任意積立金の取扱に係る改正

投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段として利益超過分配を行う場合に、圧縮積立金及び買換え特例圧縮積立金を取崩さずに済むよう措置を要望する。

4. NISA（一般 NISA、つみたて NISA、ジュニア NISA）の拡充と恒久化

- ・ つみたて NISA の対象商品に、東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF の追加を要望する。
- ・ 口座開設期間及び非課税期間の恒久化を要望する。

* 法令略称

| | |
|----------|------------------------|
| 投信法 | : 投資信託及び投資法人に関する法律 |
| 投信法施行令 | : 投資信託及び投資法人に関する法律施行令 |
| 投信法施行規則 | : 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則 |
| 投資法人計算規則 | : 投資法人の計算に関する規則 |
| 措法 | : 租税特別措置法 |
| 措法施行令 | : 租税特別措置法施行令 |
| 措法施行規則 | : 租税特別措置法施行規則 |

1. 特定の事業用資産に係る買換え特例措置の延長

所有期間が 10 年を超える事業用資産の買換えを行った場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について一定の課税繰延べを認めている長期保有資産の買換え特例措置の延長を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 現在、企業等が長期保有（所有期間が 10 年超）する事業用資産（土地及び建物等）を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について以下のとおり一定の課税繰延べが認められる措置が設けられているが、適用期限が令和 2 年 3 月 31 日迄とされている。
 - ① 地域再生法の集中地域（三大都市圏）以外の地域から一定の集中地域内（東京 23 区）への買換え：圧縮割合 70%
 - ② 地域再生法の集中地域（三大都市圏）以外の地域から集中地域内の土地建物への買換え：圧縮割合 75%
 - ③ 上記以外の買換え：圧縮割合 80%

(2) 要望理由

- ・ 「経済財政運営と改革の基本方針 2019」(令和元年 6 月 21 日閣議決定)において、名目 GDP600 兆円経済を達成するためには成長と分配の好循環の拡大が重要であり、この好循環の拡大に向けては内需の拡大を持続的に図る必要があるとされている。内需拡大において、不動産取引の活性化や土地及び建物の有効利用の促進は非常に重要な役割を担っており、不動産の流動性を高める税制上の措置は必要不可欠な手当てである。
- ・ 含み益がある不動産の所有者は、当該物件の売却時に多額の課税が発生することにより物件売却のインセンティブが削がれることがあるが、本特例措置によって物件売却時において課税繰延べが可能となり、買換え時の負担が軽減されることから、土地の有効利用等に大きく寄与している。また、本特例措置は日本全国において適用可能であることから、都市及び地域再生の観点からも必要不可欠な措置である。
- ・ 他方、特にリート等が本特例措置を活用することにより、適切に管理及び運営された不動産が国内不動産市場に還流され、国内不動産ストックの良化に資する効果があると考えられる。
- ・ また、平成 25 年度の税制改正により、投資法人の導管性要件が緩和され、買換え特例圧縮積立金制度が導入されているが、この制度は本特例措置の存続が前提となっている。
- ・ 以上を踏まえ、本特例措置の延長を要望する。

(3) 該当条文

- ・ 個人：措法第 37 条第 1 項中の表第 7 号、第 10 項
- ・ 法人：措法第 65 条の 7 第 1 項中の表第 7 号、第 14 項

2. 投資法人等の外国子会社合算税制適用時における二重課税調整措置の導入

投資法人（特定目的会社等を含む）が外国子会社等を通じて海外不動産投資を行うに際し、外国子会社合算税制が適用される場合に、以下の二重課税調整措置の導入を要望する。

- ・ 投資法人の外国子会社等が負担する外国法人税及び外国子会社等が現地税法上パススルー課税扱いとされる場合に投資法人が納付する外国法人税について、二重課税調整の対象とする。
- ・ 外国子会社等からの配当に対して外国で課された源泉税について、二重課税調整の対象とする。
- ・ 加えて、外国子会社等の所得を合算する前に投資法人が受ける分配が先行する場合や、合算所得計算上、外国法人税を控除する事業年度が相違することに起因する二重課税について所要の措置を講ずる。

(1) 現状の規定

- ・ 平成 29 年度税制改正において、外国子会社合算税制（以下、「本税制」という。）の総合的な見直しが行われ、ペーパーカンパニー等は特定外国関係会社（受動的所得しか得ていないような租税回避リスクの高い外国関係会社）として定義され、租税負担割合が 30%未満の国に存する場合は合算課税の対象となった。
- ・ 投資法人や特定目的会社等が外国不動産に投資をする際に現地で設立する外国子会社等は、投信法上の制約から、この特定外国関係会社に該当する可能性が高いと解されている。
- ・ 投資法人等の本税制が適用される場合、特定外国関係会社等の所得について一定の金額が、投資法人等の各事業年度の所得の金額の計算上、益金に算入される。一方で、合算課税後に、投資法人等が特定外国関係会社等から受領した配当等は益金不算入とする外国子会社配当益金不算入制度が原則となっている。

(2) 要望理由

- ・ 本税制が適用される場合、通常の内国法人においては、特定外国関係会社等において課された外国法人税や、特定外国関係会社等が現地税法上構成員課税（パススルー課税）扱いとされる場合に日本の親法人が支払う特定外国関係会社等の所得にかかる外国法人税（所謂みなし法人税）については、内国法人の法人税から控除する外国税額控除制度が認められ、国際的な二重課税調整が可能となっている。一方、投資法人等においては、同様の控除が認められていない。そのため投資法人等においても、投資法人等から投資家へ支払う配当等に係る源泉所得税等から控除する、所謂ファンド二重課税調整の対象とする措置を要望する。
- ・ 本税制が適用される場合に、投資法人における外国子会社が特定外国関係会社等であるとき、投資法人に支払われる配当に対して外国源泉税が課される場合には、内外二重課税が生じることから、ファンド二重課税調整の対象とする措置を要望

する。

- さらに、本税制が適用される場合に、投資法人等が特定外国関係会社等から利益の配当等を受けるとき、前記の通り合算済みの所得である特定課税対象金額を限度として当該配当等が益金不算入とされることで、投資法人等において二重に所得が認識されないよう措置がされている。しかし、所得が合算される事業年度より前の事業年度において、投資法人等が特定外国関係会社等から利益の配当等を受けるときには、当該事業年度において特定課税対象金額が生じておらず、所得が合算される事業年度においては当該配当等が益金不算入されないこととなり、二重課税の発生が想定されることから、所要の措置を要望する。
- また、投資法人等の合算所得計算上、特定外国関係会社等の外国法人税を控除するのは、当該外国法人税を納付することとなる日（確定日）の属する特定外国関係会社等の事業年度とされており、一般的に外国法人税の確定は外国法人税にかかる所得が生じる事業年度終了後となることから、所得を合算する事業年度よりも後の事業年度において外国法人税が控除される。このため、特に特定外国関係会社等において海外不動産の売却等による投資回収がされる事業年度の所得を合算した期に外国法人税の控除ができず、その翌事業年度で控除を行ったとしても、当該翌事業年度においては既に投資回収が終了しており、合算所得は生じないことから、当該外国法人税を合算所得から控除する機会が失われてしまうこととなり、二重課税の発生が想定されることから、所要の措置を要望する。
- 上記のように、本税制の適用により、投資法人等においては様々な内外二重課税の発生が想定されるため、投資法人等の外国子会社については、将来的な本税制の適用除外を要望する。

(3) 該当条文

外国子会社合算税制関連

- 措法第 66 条の 6、66 条の 7、66 条の 8
- 措法第 67 条の 14、67 条の 15、68 条の 3 の 2、68 条の 3 の 3
- 投信法第 194 条
- 投信法施行令第 116 条の 2
- 投信法施行規則第 221 条の 2

投資法人の内外二重課税調整関係

- 措法第 9 条の 3 の 2、9 条の 6、9 条の 6 の 2、9 条の 6 の 3、9 条の 6 の 4
- 法人税法 69 条第 1 項
- 法人税法施行令第 142 条の 2 第 8 項

3. 投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段を行使する際の任意積立金の取扱に係る改正

投資法人が税会不一致による二重課税の解消手段として利益超過分配を行う場合に、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金を取崩さずに済むよう措置を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 平成 27 年度税制改正により、投資法人計算規則第 2 条第 30 号に新たに定義された「一時差異等調整引当額」を計上することにより、税会不一致金額を税法上配当と取扱われる利益超過分配とする事が認められ、「投資法人における税会不一致による二重課税の防止」の為の手当てがなされた。
- ・ しかしながら、投信法令における利益超過分配の規定では、利益を構成する任意積立金を残したまま利益超過分配を行うことはできないと解されており、任意積立金のうち、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金を計上している投資法人は、当該積立金を全額取崩さなければ、利益超過分配による二重課税の解消手段を行使することができない。
- ・ 圧縮積立金は投資法人の裁量で自由に取崩すことができるものの、積立額が大きい場合は、全額取崩しを行うと当該期の分配金に与える影響が大きくなる。また、買換特例圧縮積立金は取崩し要件が対象資産の売却、除却及び減価償却等に限定されており、全額取崩しのためには対象資産を売却しなければならない。よって、税会不一致が生じた場合、任意積立金を有する投資法人は、「一時差異等調整引当額」計上による二重課税の解消が事実上困難な状況である。

(2) 要望理由

- ・ 元来、運用手法として認められている任意積立金制度を利用しているか否かによって、税会不一致による二重課税解消手段の行使の可否に差が生じている状況であることから、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金を取り崩すことなく、税会不一致による二重課税解消手段を行使できるような制度改正が望まれる。
- ・ ついては「一時差異等調整引当額」として、税法上配当と取扱われる範囲までは、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金を取崩さずに利益超過分配を可能とするよう措置を要望する。

¹ 任意積立金のうち、配当準備積立金や分配準備積立金については、取崩しにより、税会不一致による二重課税額の減少効果を得ることができる。一方、圧縮積立金及び買換特例圧縮積立金については、取崩し額を充当しても上記の減少効果を得ることができないため、税会不一致による二重課税解消手段を行使するためには、その全額を取崩す必要がある。

(3) 該当条文

- ・ 投信法第 137 条第 1 項
- ・ 投資法人計算規則第 2 条第 30 号

※本要望は制度にも密接に関連するため、制度改善要望においても同内容にて要望する。

4. NISA（一般 NISA、つみたて NISA、ジュニア NISA）の拡充と恒久化

- ・ つみたて NISA の対象商品に、東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF の追加を要望する。
- ・ 口座開設期間及び非課税期間の恒久化を要望する。

（1）現状の規定

- ・ つみたて NISA における投資対象商品については、株式指数と組み合わせたインデックス投資信託のみ対象になっており、東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF は対象となっていない。
- ・ 口座開設期間については、一般 NISA が 2023 年末、つみたて NISA が 2037 年末、ジュニア NISA が 2023 年末であり、また非課税期間については、一般 NISA が 5 年間、つみたて NISA が 20 年間、ジュニア NISA が 5 年間（継続管理勘定は 20 歳まで）であり、時限的な措置となっている。

（2）要望理由

- ・ アベノミクスの推進により、過去最高水準の企業収益が続く中、企業部門の改善は家計部門に広がり、国民生活に密接に関わる雇用及び所得環境も大きく改善している中で、我が国に蓄積された国民の富を安定的に増大させる資金の流れを実現するため、NISA（一般 NISA、つみたて NISA、ジュニア NISA）が設けられた。しかしながら、口座開設期間及び非課税期間はいずれも時限的な措置であることから、NISA の今後一層の普及・促進と家計の安定的、継続的な資産形成を促すため、NISA の口座開設期間及び非課税期間の恒久化を要望する。
- ・ 上記を踏まえ、国民が安定的な資産形成を行うためには、長期・積立・分散投資に適した投資商品を、積立投資を通じて長期保有することが有効であるところ、J リートは運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、その資産である不動産を中長期的に保有することを前提としていることから、つみたて NISA における投資対象商品としての親和性が高いと考えられる。さらに、J リートが保有する不動産は、多種の用途・地域に分散投資されており、かつ、そのテナントも多数の業種・業態にまたがる企業や個人であることから、形式的には不動産賃貸セクターに集中していても、実質的には高度な分散が図られている。このような特性を持つ J リートの投資口価格を基とする東証 REIT 指数のみで組成された投資信託及び ETF は、マーケットに幅広く連動しつつ、少額からの長期・積立・分散投資、長期保有を目的とする、つみたて NISA にふさわしい投資対象商品であると言えることから、つみたて NISA の対象商品に追加することを要望する。

(3) 該当条文

- ・措法第 37 条の 14 第 1 項第 1 号、2 号
- ・措法第 37 条の 14 の 2 第 1 項第 1 号、2 号
- ・措法施行令第 25 条の 13 第 15 項
- ・内閣府告示第 540 号（租税特別措置法施行令第二十五条の十三第十五項の規定に基づき内閣総理大臣が財務大臣と協議して定める要件等を定める件）