

令和4年度税制改正要望

令和3年9月

一般社団法人 不動産証券化協会

令和4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、デフレ脱却と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。

昨年度は新型コロナウイルス感染の拡大により、世界的に急激な景気後退に見舞われ、我が国の不動産投資市場も大きな影響を受けました。その後、各国における強力な金融緩和と財政出動により海外経済の回復が進み、それに伴って国内景気も持ち直しつつありますが、インバウンド需要の消失や度重なる緊急事態宣言の発出、コロナウイルスの変異株による感染再拡大等の懸念もあり、依然として極めて厳しい事業環境が続いております。

こうした中、リート等はコロナ禍の被害を受けたテナントからの賃料減額や支払い猶予の要請に対して、投資運用を行う事業者としての善管注意義務を遵守しつつ、真摯な対応を継続しています。

その取り組みを支援するとともに、コロナ禍による苦境からの脱却を支えるためにも、固定資産税・都市計画税の負担調整措置の拡充や、賃料の支払い猶予を行った場合の導管性要件に係る所要の措置等が必要です。

また、ポストコロナ時代における日本経済の再活性化を見据え、投資法人の利益概念に係る所要の改正等、不動産証券化スキームの安定性向上や不動産投資市場の拡大に資する環境整備を実施することが重要であり、令和4年度税制改正の実現を強く要望いたします。

要 望 項 目

1. 固定資産税・都市計画税の負担調整措置の拡充

長期化する新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、土地に係る固定資産税及び都市計画税について、令和3年度税制改正で手当てされた課税標準額の据え置き措置の延長等、現行の負担調整措置の拡充を要望する。

2. 投資法人、特定目的会社においてテナントの賃料の支払猶予を行った場合における導管性要件の緩和をはじめとする税制上の手当て

長期化する新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、投資法人等がテナントに対して賃料の支払いを猶予した場合、当該猶予額を導管性要件における支払配当要件の分母から控除し、一時的に損金算入を認める等の措置を要望する。また、貸倒引当金に係る損金算入要件の緩和を要望する。

3. 投資法人において繰延ヘッジ益が生じた場合に、利益超過分配を実施する際の影響を回避する所要の措置の導入

投資法人において繰延ヘッジ益が投信法上の利益を構成することに起因する課題への対処のため、投資法人の利益概念の修正等の措置を要望する。

4. 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、圧縮積立金およ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。

5. NISA の拡充

つみたて NISA 及び新 NISA 「1 階部分」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。

6. 都市の再生と地域の活性化に資する建築物にかかる諸特例の延長等

都市の再生と地域の活性化のための下記各種税制優遇措置について、期限切れとなる令和4年4月以降も継続活用できるよう延長等を要望する。

- ・新築住宅に係る固定資産税の軽減特例
- ・一体型滞在快適性等向上事業に基づく税制特例（ウォーカーブル推進税制）
- ・国家戦略特別区における特定事業者への税制優遇措置

* 法令略称

投信法	: 投資信託及び投資法人に関する法律
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
税法	: 法人税法

1. 固定資産税・都市計画税の負担調整措置の拡充

長期化する新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、土地に係る固定資産税及び都市計画税について、令和3年度税制改正で手当てされた課税標準額の据え置き措置の延長等、現行の負担調整措置の拡充を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 固定資産税においては、3年毎に行われる土地についての評価替えによる税負担の激変を緩和するために、商業地等に負担調整措置が設けられている。
- ・ 負担水準（前年度課税標準額/価格）が70%を超える商業地等については、価格の70%が課税標準額となる。
- ・ 負担水準が60%以上70%以下の商業地等については、課税標準額が前年度課税標準額に据え置かれる。
- ・ 負担水準が60%未満の商業地等については、「前年度課税標準額+価格×5%」により算出した額が課税標準額とされる。ただし、その額が価格の60%を超える場合には価格の60%、価格の20%を下回る場合には価格の20%が課税標準額とされる。
- ・ 都市計画税についても固定資産税と同様の負担調整措置が設けられている。
- ・ 更に、商業地等に係る固定資産税額等が特例税額を上回る時は、上回る税額を減額する等の条例減額制度が設けられている。
- ・ また、令和3年度税制改正において、令和3年度の評価替えの結果、税負担が上昇する全ての土地について、課税標準額が令和2年度と同額に据え置かれることとなった（1年限りの特例）。

(2) 要望理由

- ・ 令和3年度の土地の評価替えの基準日となる令和2年1月1日の公示地価にはコロナ禍の影響が反映されておらず、全国的に地価の上昇基調が継続していたため、課税標準額の据え置き措置の終了する令和4年度および令和5年度の固定資産税・都市計画税については負担増が見込まれる。
- ・ 令和3年の地価公示を踏まえると、全用途全国平均が6年ぶりにマイナスに転じるなど地価の下落傾向が見られるものの、その下落幅には地点ごとに差があり、下落修正措置を用いてもなお税負担の増加が見込まれるケースが相応に存在する。
- ・ 投資法人等は他業種と比べ、資産に占める不動産（土地）の割合が相当程度高い。また、資産の運用以外の行為が制限されているため主な収入源は実質的に不動産賃料収入に限られている。よって、固定資産税等の負担増は収支に多大な影響を及ぼし分配金低下に直結することとなる。また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けたテナントからの賃料減免要請に応じたこと等によって不動産賃料収入が大幅に減少している投資法人等が存しており、固定資産税等の増加はそうした投資法人等の運用状況を更に悪化させることになる。
- ・ 上記を踏まえ、課税標準額の一定期間の据え置き等の延長等、固定資産税・都市計画税の負担増に対する措置を要望する。

(3) 該当条文

- 地方税法附則第 18 条
- 地方税法附則第 21 条、第 21 条の 2
- 地方税法附則第 25 条
- 地方税法附則第 27 条の 4、第 27 条の 4 の 2

2. 投資法人、特定目的会社においてテナントの賃料の支払猶予を行った場合における導管性要件の緩和をはじめとする税制上の手当て

長期化する新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、投資法人等がテナントに対して賃料の支払いを猶予した場合、当該猶予額を導管性要件における支払配当要件の分母から控除し、一時的に損金算入を認める等の措置を要望する。また、貸倒引当金に係る損金算入要件の緩和を要望する。

(1) 現状の規定

- 投資法人は実質的に運用資産の集合体であることから、導管性要件と呼ばれる一定の要件を満たすことで法人段階での課税が回避されている。それら要件のうち、支払配当要件については、その事業年度に係る「配当等の額」の支払額が配当可能利益の90%を超えていることとされており[※]、配当可能利益は会計上の利益ベースとなっている。

(※) 特定目的会社においては、その事業年度に係る利益の配当の支払額が、配当可能利益の額の90%を超えていることとされている。

- 投資法人等におけるテナントの未収賃料は、会計上、賃料として収益計上され、上記90%の配当ルールの方母を構成する。支払配当要件を充足し残存所得への課税を回避するためには、キャッシュインを伴わない未収賃料についても、分子である「配当等の額」として分配することが必要である。
- また、その未収賃料について、会計上は回収可能性を考慮して貸倒引当金繰入れを検討するが、税務上は適用対象法人[※]でなければ貸倒引当金繰入れが認められていない。

(※) 資本金1億円以下の中小企業、銀行、保険会社などの特定の法人

(2) 要望理由

- 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、国土交通省並びに金融庁より不動産事業者等に向けて賃料の支払いに係るテナントへの配慮に関する要請文が发出されており、投資法人等はこうした要請を踏まえ、各テナントからの賃料減免や支払い猶予の要望に対し、投資運用業者としての善管注意義務に注意しつつ、真摯に対応を行っている。
- コロナ禍が長期化し、依然として先行き不透明な状況にある中、テナントに対して支払いを猶予した賃料が積み上がり、多額となった場合には、投資法人等の手元資金[※]では支払配当要件を充足することが困難となり、導管性が破綻する虞がある。そのため、当該未収賃料の額については90%ルールの分母から控除する等の所要の措置を要望する。

(※) 投資法人等は配当可能利益のほぼ全てを投資家へ分配するため、一般の事業法人に比べて手元資金は僅少である。

- 更に、未収賃料は、税務上は益金として認識されることから、キャッシュ不足により配当等の額を超える所得が残った場合、その部分に対しては課税が生じる虞が

あることから、当該未収賃料については、一時的に損金算入を認める等の所要の措置を要望する。

- ・ また、支払猶予が長期化し、未収賃料について回収可能性が低いとの判断に至った場合、会計上は貸倒引当金繰入れを求められるが、税務上は原則として貸倒引当金繰入れが全額否認されるため損金算入できず、導管性の破綻や所得に対して課税が生じる虞がある[※]。そのため、貸倒引当金に係る損金算入要件の緩和を要望する。

(※) 賃料の回収可能性が低い場合、会計上は収益計上が認められないが、税務上は益金として認識されることも想定され、その状況においては同様の問題が生じる虞がある。

(3) 該当条文

- ・ 措法第 67 条の 15 第 1 項第 2 号ホ
- ・ 措法施行令第 39 条の 32 の 3 第 6 項
- ・ 措法施行規則第 22 条の 19 第 2 項
- ・ 法法 52 条 等

3. 投資法人において繰延ヘッジ益が生じた場合に、利益超過分配を実施する際の影響を回避する所要の措置の導入

投資法人において繰延ヘッジ益が投信法上の利益を構成することに起因する課題への対処のため、投資法人の利益概念の修正等の措置を要望する。

(1) 現状の規定

- ・ 投資法人が金融機関からの借入金等の金利変動リスクを回避するために行う金利スワップ取引について、ヘッジ会計（繰延ヘッジ）を適用した場合、当該金利スワップについては決算期毎に時価評価し、評価損益を繰延ヘッジ損益として純資産の部「評価換算差額等」に計上する。
- ・ 評価換算差額等は投信法第136条の規定に基づき投信法上の利益を構成するため、繰延ヘッジ益が発生している投資法人において、税会不一致が生じた時に一時差異等調整引当額として利益超過分配を行う場合には、繰延ヘッジ益相当分を分配しなければならない。また、分配政策上、規約等の定めによりいわゆる出資等減少分配といったその他の利益超過分配を行う場合にも同様の問題が生じる。
- ・ この時、金銭の分配に係る計算書では、繰延ヘッジ益相当分が当期末処分利益を超える分配金となるため、翌期以降に会計上の繰越損失が発生することとなるが、当該繰越損失分は税務上損金として認識されないため課税が生じることとなる。また、課税が生じた場合、導管性要件における支払配当要件の分子を減少させるため、導管性要件に影響が生じる可能性もある。
- ・ なお、繰延ヘッジ損失が発生した場合においては、投信法上の利益が当期末処分利益に比して減少することとなるが、平成27年度税制改正において、当該減少分は純資産控除項目に該当し、一時差異等調整引当額として分配し利益処分に充当することが可能となり、手当てがなされた。しかしながら、上記の通り繰延ヘッジ益の発生については手当てがなされていない。

(2) 要望理由

- ・ 利益超過分配を実施する投資法人において、実体のない評価換算差額である繰延ヘッジ益の分配が必要とされることで、導管体たる投資法人に課税を生じせしめ、導管性要件に影響が生じる可能性もある。
- ・ 税会不一致の発生等により恒常的に利益超過分配を実施している投資法人が一定数存在している中、金融環境の変化により繰延ヘッジ益が発生した場合には影響が広く及ぶことが懸念されるため、現行の利益概念の修正等の所要の措置を要望する。

(3) 該当条文

- ・ 投信法第 136 条、第 137 条
- ・ 投資法人計算規則第 2 条
- ・ 措法第 67 条の 15
- ・ 措法施行令第 39 条の 32 の 3
- ・ 措法施行規則第 22 条の 19

※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. 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、圧縮積立金およ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 2 項第 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、圧縮積立金およ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。¹
- ・ 圧縮積立金は取崩しの際に益金算入されるため、二重課税の解消手段を行使するために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・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を計上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、圧縮積立金およ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、圧縮積立金およ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求める。

(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 2 項第 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。

¹ 任意積立金のうち、一時差異等調整積立金については、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、圧縮積立金およ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。

5. NISAの拡充

つみたてNISA及び新NISA「1階部分」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。

(1) 現状の規定

- ・ つみたて NISA における投資対象商品は、株式指数と組み合わせたインデックス投資信託のみが対象とされており、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。
- ・ また、令和 6 年より導入される新 NISA のうち、特定累積投資勘定（以下、「1 階部分」）の投資対象商品も、つみたて NISA と同様とされており、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。

(2) 要望理由

- ・ 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、平成 26 年 1 月より NISA 制度がスタートし、平成 30 年 1 月には、家計の安定的な資産形成を支援する観点から、少額からの積立・分散投資を促進するため、つみたて NISA が設けられた。
- ・ その後、令和 2 年度税制改正により、一般 NISA については、より多くの国民に積立・分散投資による安定的な資産形成を促す観点から、1 階で積み立てを行っている場合には 2 階で別枠の非課税投資を可能とする 2 階建ての制度へと見直しがなされ、このうち「1 階部分」の投資対象商品は、つみたて NISA と同様とされた。
- ・ 加えて、つみたて NISA の口座開設可能期間が 5 年延長されているが、こうした中、若年層を中心としたつみたて NISA の口座開設数は引き続きの増加傾向にあり、国民における長期・積立・分散投資による資産形成の機運は高まっている。
- ・ J リートは、その資産である不動産の中長期的な保有を前提に、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指している。また、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・分散投資を目的とする、つみたて NISA 及び新 NISA 「1 階部分」にふさわしい投資対象商品であると言えることから、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
- ・ 措法施行令第 25 条の 13
- ・ 非課税口座に受け入れることができる上場株式等の範囲に関する基準（令和 2 年内閣府告示第 77 号）

6. 都市の再生と地域の活性化に資する建築物にかかる諸特例の延長等

都市の再生と地域の活性化を進めるための下記の種類税制優遇措置について、期限切れとなる令和4年4月以降も継続活用できるよう延長等を要望する。

- ・新築住宅に係る固定資産税の軽減特例
- ・一体型滞在快適性等向上事業に基づく税制特例（ウォークブル推進税制）
- ・国家戦略特別区における特定事業者への税制優遇措置

(1) 現状の規定

- ・良質なストック形成や、都市の魅力向上等のため、開発に資する各種税制優遇措置が設けられているが、時限措置のため令和4年3月31日にその措置が切れるものが複数存在する。
- ・中でも投資法人、特定目的会社および不動産特定共同事業法における特例事業者等の取得対象資産が適用対象となる可能性がある措置として以下が挙げられる。

<新築住宅に係る固定資産税の軽減特例>

貸家住宅の課税床面積が、一戸につき40㎡以上280㎡以下（廊下や階段などの共用部分については面積按分し、各住戸の床面積に加算）であることを条件として、当該住宅に係る固定資産税額（居住部分で1戸あたり120㎡相当分までを限度。）の2分の1が、3年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物は5年度分）減額される軽減措置。

<一体型滞在快適性等向上事業に基づく税制特例（ウォークブル推進税制）>

民地をオープンスペース化（広場化）し、公共空間を拡大させた場合、当該土地に係る固定資産税・都市計画税およびこれらの上に設置されたベンチや芝生等の償却資産に係る固定資産税について、課税標準額が5年間にわたり2分の1に軽減される措置。また、建物の低層部をオープン化することで、不特定多数の者が無償で交流・滞在できるスペースを作った場合、当該部分の固定資産税および都市計画税の課税標準額が5年間にわたり2分の1に軽減される措置。

<国家戦略特別区における特定事業者への税制優遇措置>

国家戦略特別区の特定事業の実施主体として、認定区域計画に定められた者が、国家戦略特別区内において、国家戦略特別区域法施行規則に定める「医療」「国際」「農業」といった分野の特定事業を行うために、機械等を取得した場合において、特別償却（取得価額の45%（建物等は取得価額の23%））又は税額控除（取得価額の14%（建物等は、取得価額の7%））ができる税制優遇措置ほか、所得控除・エンジェル税制・再開業事業への土地供給者に対する軽減税率等などの税制優遇措置。

(2) 要望理由

- ・以上の各種優遇措置が延長されないと、事業コストの増加を通じ、良質なストック形成に向けた事業者の開発へのインセンティブ減退を招きかねない。加えて、民地のオープンスペース化や国家戦略特区での特定事業を推進するテナント誘致が鈍化する可能性がある。

- ・ 投資法人等は、開発された物件を継続的に取得することで都市再生や地域活性化に貢献してきた。本優遇措置が終了すると、事業者の良質な物件開発に一定の影響が出て、投資法人等の取得対象となる物件の質の低下に繋がる可能性がある。また開発物件の収益性が下がり、投資法人等による物件取得が鈍化する虞がある。

(3) 該当条文

- ・ 地方税法附則第 15 条 6 項 1 号、2 号
- ・ 地方税法附則第 15 条 43 項
- ・ 租特法第 42 条の 10、第 68 条の 14
- ・ 国家戦略特別区域法第 27 条の 2