

平成 17 年度

不動産証券化に関する税制改正要望

社団法人不動産証券化協会
理事長 岩沙 弘道

当協会事業につきましては、平素より格別のご高配を賜りまして誠にありがとうございます。

日本経済は漸く回復基調が鮮明となり、不動産市場においても大都市圏の一部の地価上昇や都心部におけるオフィスビル空室率の改善等、明るい兆しが見えつつあります。

また、成長著しい J-REIT 市場を含め、不動産証券化市場の順調な拡大が不動産と金融の市場間の資金循環を活性化し、都市再生の推進、資産デフレ解消に寄与し始めています。

当協会は、今後、黎明期から成長期へと移行した不動産証券化市場を着実に発展させることが、日本経済の自律的回復と持続的成長を促進するうえで極めて重要な課題であるという認識に立ち、今般、税制改正要望を取り纏めました。

投資家の信頼を確固たるものとし、国内外から幅広く大量の投資資金を不動産証券化市場に誘引するためには、投資法人や SPC 等がその安定性を確保しつつ、魅力ある不動産証券化商品を投資家に継続的に提供していく必要があります。

このような観点から、来年度の不動産証券化に関する税制改正要望を策定いたしましたので、下記事項の実現方について強く要望いたします。

要望項目

1. 投資法人および資産流動化法上の SPC 等の不動産取得税軽減措置の延長・拡充

投資法人および資産流動化法上の SPC 等の不動産取得の際に設けられている不動産取得税の軽減措置を延長・拡充する。

2. 利益超過分配に関する改善措置（投資法人の支払い配当損金算入要件算定式の改善）

投資法人の支払い配当損金算入要件の 90%超の配当要件について、配当可能額の範囲から利益超過分配金を除外するなどの改善を図る。

3. 宥恕規定の導入

投資法人および資産流動化法上の SPC 等が会計上の利益と税法上の所得の乖離により支払配当損金算入要件を満たさなくなる場合、事後の分配を認めるという宥恕規定を導入する。

4. 資産流動化法上の SPC 等の借入先要件の改善（金融機関等が SPC 及び投資法人等への貸付債権を CMBS 等を通じて流動化できる措置）

銀行等の適格機関投資家が資産流動化法上の SPC や投資法人等に対して有する貸付債権につき、CMBS 等を発行する為に当該貸付債権を CMBS 発行用ビークル等非適格機関投資家に譲渡した場合においても支払配当の損金算入を認める。

5. 出資の戻しに関する投資家課税の改善（利益を超える金銭の分配時の課税方式の改善等）

投資家が分配を受ける金銭のうち、「会社型 J-REIT の利益を超える金銭（出資の戻し）」について、みなし譲渡に係る譲渡収入に対応する譲渡原価は、譲渡収入と同額とし、譲渡損益が生じないようにする。また「契約型 J-REIT の特別分配金」に関する課税方法を上記と同じにして、J-REIT の利益超過分配金にかかる取扱いを統一する。

注）投資法人の投資口に係る配当、譲渡等に対する税制については、上場株式に係る配当、譲渡等に対する税制が改正される際には同様の手当てが為されることを要望する。

1. 投資法人および資産流動化法上の SPC 等の不動産取得税軽減措置の延長・拡充

投資法人および資産流動化法上の SPC 等の不動産取得の際に設けられている不動産取得税の軽減措置を延長・拡充する。

(1) 現状の規定

- ・現在、投資法人および資産流動化法上の SPC 等の不動産取得に対し不動産取得税の軽減措置が設けられているが、適用期限が平成 17 年 3 月 31 日までとされている。

(2) 要望理由

- ・不動産証券化市場の拡大による投資資金の流入は、都市再生を推進する等、経済活性化の重要な要素になっており、今後、日本経済の活性化と持続的成長のために、不動産証券化市場の拡大は不可欠である。
- ・不動産証券化に関してはこれまで多くの物件が実物として投資法人並びに資産流動化法上の SPC に取得されており、今後も引続き多くの物件が、投資法人等により取得されることが見込まれる。(2003 年度の上場企業等の売却不動産に関し、買主として投資法人および資産流動化法上等の SPC が件数では約 4 割以上を占めた。〈榊都市未来総合研究所調べ〉)
- ・投資法人等の不動産取得に係るコストを低減し、不動産証券化を推進することで日本経済の活性化を促進するためにも本軽減措置の延長は不可欠である。
- ・また証券化の器（ビークル）という視点で考えた場合、本来、信託に関するコスト（非課税）とイコールフットィングを図ることが望ましく、本軽減措置の延長および拡充がぜひとも必要である。

(3) 該当条文

- ・投資法人：地方税法附則第 11 条第 23 項
- ・投資信託：地方税法附則第 11 条第 22 項
- ・SPC：地方税法附則第 11 条第 13 項

<参考>

不動産証券化ビークルの不動産取得税課税の特例措置

- ・課税標準⇒1/3 に軽減
- ・適用期限⇒平成 17 年 3 月 31 日まで

3. 宥恕規定の導入

投資法人および資産流動化法上の SPC 等が会計上の利益と税法上の所得の乖離により支払配当損金算入要件を満たさなくなる場合、事後の分配を認めるという宥恕規定を導入する。

(1) 現状の規定

- ・ 事後に分配は認められていない。

(2) 要望理由

- ・ 投資法人および資産流動化法上の SPC 等は、支払い配当損金算入要件の判定が会計上の利益と税法上の所得の比較において行われ、この会計上の利益と税法上の所得が一致しないことにより、「税務調査等による更正」のために過年度の支払い配当要件が事後的に満たされなくなる可能性がある。
- ・ 投資法人および資産流動化法上の SPC 等は決算確定後、投資家に金銭の分配を実施しており、事後に導管性を否認されると投資家の分配金及び課税にも修正を迫られることになる。結果として、投資法人等及び投資家の課税関係に大きな影響を与えることとなり、そもそも実務上、対応出来ない可能性もある。
- ・ 特に、J-REIT の投資口を投資家（特に個人投資家）が安心して購入する為には商品の安定性が重要であり、税によりその安定性が脅かされることがないようにすべきであり、事後の分配を認める等の宥恕規定を設ける必要がある。

(3) 該当条文

- ・ 宥恕規定に関する条文等は存在しない。

4. 資産流動化法上の SPC 等の借入先要件の改善（金融機関等が SPC 及び投資法人等への貸付債権を CMBS 等を通じて流動化できる措置）

銀行等の適格機関投資家が資産流動化法上の SPC や投資法人等に対して有する貸付債権につき、CMBS 等を発行する為に当該貸付債権を CMBS 発行用ビークル等非適格機関投資家に譲渡した場合においても支払配当の損金算入を認める。

（1）現状の規定

資産流動化法上の SPC や投資法人等の資金借入は、各事業年度において適格機関投資家からのものであることが支払配当の損金算入の要件とされている。

（2）要望理由

- ・ 本要件があるために、現在、資産流動化法上の SPC 及び投資法人等ではローンに譲渡禁止特約をつけている。
しかし今後、適格機関投資家側に CMBS 化のニーズが高まった場合には金融機関が自己資本規制等の制約上、ローン債権売却が不可能な投資法人等への貸付けを抑制する恐れもあり、結果として不動産証券化の推進を妨げることにもなりかねない。
- ・ 適格機関投資家としては、CMBS の発行等を通じたローン債権の売却が自由に行えるようになれば、ローンの返済を待つことなく貸付資産の圧縮が可能になり、資産流動化法上の SPC 及び投資法人等に対する資金提供に柔軟な態度で臨み得る。
- ・ また資産流動化法上の SPC 及び投資法人は、法律や資産流動化計画、投資法人規約等により資産運用に一定の制限がかかっており、それらに対する貸付債権は他の法人等への貸付債権に比べて証券化になじみやすいとも考えられ、市場型間接金融の促進という視点からも本措置が必要である。
- ・ なお、資金借入を当初において適格機関投資家から行なうのであれば、その後 CMBS 等を発行するために当該適格機関投資家が、貸付債権を CMBS 発行用ビークル等の非適格機関投資家に譲渡しても特殊な利害関係等を利用した租税回避行為につながる可能性は低いと想定される。

（3）該当条文

- ・ SPC : 租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 2 第 6 項第 2 号
- ・ 投資法人 : 租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 第 6 項第 2 号
- ・ 特定目的信託 : 租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 3 第 10 項
- ・ 特定投資信託 : 租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 4 第 7 項第 2 号

5. 出資の戻しに関する投資家課税の改善（利益を超える金銭の分配時の課税方式の改善等）

投資家が分配を受ける金銭のうち、「会社型 J-REIT の利益を超える金銭（出資の戻し）」について、みなし譲渡に係る譲渡収入に対応する譲渡原価は、譲渡収入と同額とし、譲渡損益が生じないようにする。また「契約型 J-REIT の特別分配金」に関する課税方法を上記と同じにして、J-REIT の利益超過分配金にかかる取扱いを統一する。

（1）現状の規定

- ・投資法人等は、投資信託法上は会計上の利益を上回る分配が可能となっている。
- ・しかし、利益を超える金銭分配（出資の戻し）等がある場合、投資家は複雑な譲渡損益の計算（みなし譲渡に係る計算）等をその都度行い、計算された譲渡収入から譲渡原価を差し引いた譲渡益については、原則として譲渡所得として申告分離課税による確定申告を行う必要がある。
- ・また、現在の租税特別措置法には契約型不動産投資信託（J-REIT）の特別分配金への課税についての規定がない。

（2）要望理由

- ・投資法人等が配当損金算入要件（90%超ルール）を満たす為その他の理由で、利益を超える金銭の分配を行った場合、投資家は、この利益を超える金銭の分配等を受ける都度、複雑な譲渡益計算を行わなければならない、且つ会社型、契約型のいずれの場合も現状の規定では確定申告が発生するため、投資家が投資を忌避する要因になる。
- ・契約型不動産投資信託（J-REIT）の特別分配金課税についても課税に関する規定は必要である。そもそも契約型 J-REIT と会社型 J-REIT は投資信託法という同じ法律の枠内で規定されたものであり、商品的に同じ性質を持っているにも拘わらず、税制面において差異があることは公平性の観点からも合理性を欠いており、かつ投資家の混乱を生じさせかねないので、会社型 J-REIT と統一されることが望ましい。

（3）該当条文

- ・投資信託法第 136 条
- ・投資法人の計算書等に関する規則第 61 条
- ・租税特別措置法第 67 条の 15、同法施行令第 39 条の 32 の 3、同法施行規則第 22 条の 19
- ・租税特別措置法第 37 条の 10 第 4 項
- ・所得税法施行令第 114 条第 1 項
- ・所得税法施行令第 61 条第 1 項第 3 号
- ・所得税法施行令第 114 条第 4 項

※ 現在の租税特別措置法には契約型不動産投資信託の特別分配金への課税についての規定はない。