

# 平成 24 年度不動産証券化に関する税制改正要望

平成 23 年 9 月

一般社団法人 不動産証券化協会



# 平成 24 年度不動産証券化に関する税制改正要望

一般社団法人 不動産証券化協会

会長 岩沙 弘道

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まして誠にありがとうございます。

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しつつ、「不動産と金融資産」を結びつけ資金供給としての役割を果たすことで、安全・安心な不動産ストックの形成、大都市の再生・地域活性化等に貢献してまいりました。

我が国経済は東日本大震災により甚大な被害を受け、震災に伴う原発事故の風評や電力不足問題による実体経済への悪影響が懸念されています。また南欧諸国にかかる債務問題、米国の量的金融緩和第２弾（ＱＥ２）終了及び新興国でのインフレ懸念などから、国際金融市場においてもリスク資産圧縮の動きがみられます。

そういった中、不動産投資市場は、東証リート指数が震災前の水準まで概ね回復したように、一定の落ち着きをみせているものの、市場全体の不透明感から、担うべき資金供給機能を十分発揮しているとは言えません。

我が国経済を持続的に成長させるため、耐震・環境性能の優れた不動産ストックの形成等を含めた大都市再生、地域活性化及び国際競争力回復の実現が不可欠です。これを実現するには、不動産投資市場の資金供給機能を一層強化し、民間資金等の活用及び都市・地域再生の取組みを促進するための施策を講じる必要があります。

そのため、特定の事業用資産の買換え特例措置（長期保有資産からの買換え特例措置）の延長、不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する税率の軽減措置の延長、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及び投資法人等において買換え特例等の対象となる譲渡益の内部留保を可能とする措置の導入等の実現を強く要望します。

以上

## 要 望 項 目

### 1. 特定の事業用資産の買換え特例措置（長期保有資産からの買換え特例措置）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80%相当額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について延長する。

### 2. 不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する税率の軽減措置の延長

不動産取得の際に設けられている不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置（1/2に軽減）並びに住宅及び土地に関する不動産取得税の税率の軽減措置（本則4%→3%）を延長する。

### 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二重課税を防止する手法の導入

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二重課税発生回避措置の導入。

### 4. 投資法人等において買換え特例等の対象となる譲渡益の内部留保を可能とする措置の導入

投資法人等において買換え特例等の対象となる譲渡益の内部留保を可能とするため、当該譲渡益を配当可能利益から控除する措置の導入

### 5. 投資法人等に係る法人住民税均等割の減免措置の導入

投資法人及び資産流動化法上のSPC等において課税されている法人住民税の均等割に係る減免措置の導入

## 1. 特定の事業用資産の買換え特例措置（長期保有資産からの買換え特例措置）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80%相当額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について延長する。

### (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・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80%相当額の課税繰延べが認められる措置が設けられているが、適用期限が平成23年12月31日までとされている。

### (2) 要望理由

- ・東日本大震災発生後、日本経済についての不確実性が高まっている現況において、持続的な経済成長のためには内需拡大が欠かせないところである。不動産取引の活性化や土地・建物の有効利用の促進は、内需拡大において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の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、本特例措置の延長は不動産取引の活性化や土地・建物の有効利用の促進に大きく寄与するものである。
- ・また、本特例措置は日本全国において適用することが可能なことから、都市・地域再生の観点からも必要不可欠な特例措置ということが出来る。

### (3) 該当条文

- ・個人：租税特別措置法37条第1項第16号
- ・法人：租税特別措置法65条の7第1項第17号

## 2. 不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置並びに住宅及び土地に関する税率の軽減措置の延長

不動産取得の際に設けられている不動産取得税における土地の課税標準の軽減措置(1/2に軽減)並びに住宅及び土地に関する不動産取得税の税率の軽減措置(本則4%→3%)を延長する。

### (1) 現状の規定

- ・現在、不動産取得税に係る軽減措置が設けられているが、土地の課税標準の軽減措置(1/2に軽減)並びに住宅及び土地に関する不動産取得税の税率の軽減措置(本則4%→3%)の適用期限が平成24年3月31日までとされている。

### (2) 要望理由

- ・日本経済については、リーマン・ショック後の深刻な経済危機を乗り越えるべく、官民の不断の努力により持ち直しを見せ、平成22年4月には日経平均株価が11,000円を超える水準まで回復するなど景気回復の兆しが見えてきた。しかしながら、その後は欧州のソブリンリスクや米国経済の減速による株価下落や円高の進行などにより、日本経済に不透明感が強まっていた。さらに今年に入り、東日本大震災の発生により日本列島は未曾有の危機に直面しており、日本経済への不確実性が一段と高まっている。震災による消費マインドの低下、生産設備の毀損や電力不足による供給面での制約などにより、短期的な国内総生産(GDP)の下振れだけでなく、中長期的な下振れも懸念されるなど、日本経済への見通しについて不透明感が強まっている。
- ・不動産投資市場については、日本銀行の「包括的な金融緩和政策」の一環として実施されたJ-REIT投資口の買入れなどを背景に、東証REIT指数は2010年末に向けて上昇した。その後、大震災による一時的な急落はあったものの、現在では底堅く推移している。しかしながら、指数の水準としては十分なものとはとても言えず、不動産投資市場においても、大震災による不確実性の高まりなどから予断を許さない状況である。
- ・このような状況下、日本経済の持続的な成長のためには、不動産取引の活性化による内需拡大が極めて重要である。不動産取引は他産業への経済的波及効果も大きい。また、不動産取引の活性化は都市・地域再生等の促進といった観点からも重要である。不動産取引コストの抑制につながる本軽減措置の延長は、不動産取引の活性化を通じて、日本経済の内需拡大や都市・地域再生等の促進に大きく寄与するものである。

### (3) 該当条文

- ・土地の課税標準1/2：地方税法附則第11条の5
- ・住宅及び土地に関する不動産取得税の税率3%：地方税法附則第11条の2

### 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二重課税を防止する手法の導入

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二重課税発生回避措置の導入。

#### (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。）は、実質的には運用資産の集合体に過ぎず、支払配当を損金の額に算入することにより、課税上導管的な取扱いをすることとされている。
- ・ここで、損金の額に算入できる支払配当の額は分配した金額のうち利益の配当から成る部分（みなし配当含む）とされており、会計上の利益でない部分は損金の額に算入できない。
- ・一方で、ビークルの課税所得は、会計上の利益に税務上の様々な修正を加えて算出されるため、必ずしも会計上の利益と一致しない。
- ・たとえば、減損損失が発生した場合、会計上は損失として計上されるため、当該損失分だけ利益が減少するが、税務上は評価損を損金算入しないので、課税所得は当該損失分だけ会計上の利益よりも大きくなる。
- ・このような場合、課税所得に相当する額を分配したとしても利益でない部分が損金算入できず、ビークル段階で法人税が課せられ、さらに、この法人税が課せられた後の利益は、投資家に配当されると投資家段階でも課税されるため、結果として二重課税となってしまう。
- ・また、ビークル段階で法人税が課せられると、さらにその分だけ損金算入できる利益（税引後利益）の額が減少するため、税務と会計の取扱いの差異による部分（たとえば減損損失の額）だけでなく、当該部分の約2倍の額について二重課税となってしまう。

#### (2) 要望理由

- ・投資家がビークルを介して間接的に投資する場合、ビークル段階の課税に加えて投資家段階でも課税（二重課税）されると、直接投資に比べて間接投資の税負担が重くなってしまう。
- ・そのため、各国の税制でも二重課税を排除し課税の中立性を図るため、直接投資する場合と同じように「1回限り課税」を行うようにしており、二重課税の排除は国際的に共通する導管体としての根本的な機能である。
- ・投資法人等は、直接投資が困難な投資家による有価証券や不動産等への投資を容易にし、資金需要の高い事業や不動産等への円滑な資金供給を促す役割を担っているが、二重課税の排除という導管体としての根本的な機能が不安定では、ビークルを通じた投資を阻害し、これらの役割を十分に果たすことができない。

- ・今後の国際会計基準とのコンバージェンスなどにより、税務と会計との取扱いの差異はますます拡大していくことが見込まれ、また、減損損失の計上事例も出てくるなど税務と会計の差異が生じた場合に二重課税を排除できないという問題は最早看過できない状況となってきた。
- ・そこで、ビークルを介した間接投資について直接投資との課税の中立性を図り、投資法人等のビークルが本来の役割を果たしていくため、税務と会計の差異が生じても二重課税を排除できる措置の導入を要望する。

### (3) 該当条文

投資法人：投資信託及び投資法人に関する法律第 137 条

投資法人の計算に関する規則第 18 条・第 77 条

租税特別措置法第 67 条の 15

租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3

租税特別措置法施行規則第 22 条の 19

S P C：資産の流動化に関する法律第 114

特定目的会社の計算に関する規則第 12 条

租税特別措置法第 67 条の 14

租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 2

租税特別措置法施行規則第 22 条の 18 の 4

特定投資信託：租税特別措置法第 68 条の 3 の 3

租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 3

租税特別措置法施行規則第 22 条の 20 の 3

特定目的信託：租税特別措置法第 68 条の 3 の 2

租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 2

租税特別措置法施行規則第 22 条の 20 の 2



#### 4. 投資法人等において買換え特例等の対象となる譲渡益の内部留保を可能とする措置の導入

投資法人等において買換え特例等の対象となる譲渡益の内部留保を可能とするため、当該譲渡益を配当可能利益から控除する措置の導入

##### (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。）は、実質的には運用資産の集合体に過ぎず、支払配当を損金の額に算入することにより、課税上導管的な取扱いをすることとされている。
- ・ビークルがこの導管的な取扱いを受けるためには配当可能利益の90%超を分配しなければならない。

##### (2) 要望理由

- ・不動産の譲渡益については、事業用資産の買換え特例や被災区域内の土地等の買換え特例、平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例など、譲渡者に譲渡益への課税の繰り延べを認め、売却を促すことで買換え・建て替え等の資金の調達を容易にし、不動産の流動化や有効活用を促進する等の目的から、政策的に課税の繰り延べを認める制度が設けられている。
- ・しかし、投資法人が課税上導管的な取扱いを受けるためには配当可能利益の90%超を分配する必要があり、課税繰延が認められる譲渡益であっても分配金として外部流出してしまうため、上記の政策の効果が減殺されてしまう。
- ・投資法人は、不動産市場における重要なプレイヤーの一人であり、不動産の流動化や有効活用を促進するには投資法人においても課税繰延が認められる譲渡益の外部流出を避け、物件売却による資金を買換え・建て替え等の資金として有効に活用できるようにすべきである。
- ・また、分配された譲渡益相当額は投資家側で課税されるため、直接投資であれば課税繰延べが認められるものを、ビークルを介して間接的に投資することで課税されてしまい、直接投資よりも不利に扱われることとなる。
- ・そのため、買換え特例等により課税繰延が認められる譲渡益については、配当可能利益から控除し、内部留保を可能とする措置の導入を要望する。

##### (3) 該当条文

投資法人：租税特別措置法第67条の15

租税特別措置法施行令第39条の32の3

租税特別措置法施行規則第22条の19

SPC：租税特別措置法第67条の14

租税特別措置法施行令第39条の32の2

租税特別措置法施行規則第22条の18の4

特定投資信託：租税特別措置法第 68 条の 3 の 3  
租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 3  
租税特別措置法施行規則第 22 条の 20 の 3  
特定目的信託：租税特別措置法第 68 条の 3 の 2  
租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 2  
租税特別措置法施行規則第 22 条の 20 の 2

## 5. 投資法人等に係る法人住民税均等割の減免措置の導入

投資法人及び資産流動化法上のSPC等において課税されている法人住民税の均等割に係る減免措置の導入

### (1) 現状の規定

- ・現在、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。）は、法人住民税の均等割として、資本金等の額に応じて課税がされている。
- ・投資法人等のビークルは、実質的には運用資産の集合体に過ぎず、支払配当を損金の額に算入することにより、課税上導管的な取扱いをすることとされている。
- ・しかし、法人住民税の均等割はビークルの課税所得の額にかかわらず課されるため、支払配当を損金算入してもビークル段階での課税が避けられず、直接投資の場合であれば課されなかった課税負担を余儀なくされてしまい、投資家の投資収益を毀損することとなっている。
- ・また、法人住民税の均等割はビークルの課税所得計算上は損金に算入されないため、これに起因して法人税が生じ、結果的に法人住民税均等割の課税額の約2倍の課税負担となってしまう。

### (2) 要望理由

- ・投資家がビークルを介して間接的に投資する場合、ビークル段階の課税に加えて投資家段階でも課税（二重課税）されると、直接投資に比べて間接投資の税負担が重くなってしまう。
- ・そのため、各国の税制でも二重課税を排除し課税の中立性を図るため、直接投資する場合と同じように「1回限り課税」を行うようにしており、我が国では支払配当を損金に算入することで二重課税の排除を図っている。
- ・投資法人等のビークルは、直接投資が困難な投資家による有価証券や不動産等への投資を容易にし、資金需要の高い事業や不動産等への円滑な資金供給を促す役割を担っているが、不必要な課税負担が生じ、投資収益が毀損されてしまうと、ビークルを通じた投資が阻害されてしまう。
- ・このため、投資法人等のビークルを通じた資金供給を促し、不動産等への投資を活性化する観点からビークルに係る法人住民税の均等割を減免する必要がある。
- ・投資法人等のビークルに係る法人住民税の均等割を減免し、投資家の課税負担を軽減することで、直接投資が困難な投資家からビークルを通じてリスクマネーが供給され、多様な資金調達・運用の機会が確保される。

### (3) 該当条文

- ・地方税法第52条、第312条

以上