

不動産証券化を共に推進する情報誌

とじこみ

ARESマスターのための
不動産証券化ジャーナル

ローマ屈指の格調高い都市空間として私はナヴォーナ広場から東へ、マダマ宮殿（現在はイタリア国上院）、パンテオン（ロトンダ広場を含む）を経てサンタマリア・ソプラ・ミネルヴァ教会にいたるブロックを挙げたい。その距離およそ700メートル、逍遙するにちょうどいい距離である。イタリア旅行といえばファッションとグルメに関心が傾きがちだが、イタリアの魅力はなんといっても建築と都市、広場と彫刻であり、

その典型がナヴォーナ広場とパンテオンを含むこの街区なのである。したがってときには飲食と買い物を忘れて都市空間の美しさを堪能したいものである。たとえばミネルヴァ教会は古代ローマの神殿の上に中世のゴシック教会を増築したもので、ローマ市内で唯一のゴシック建築なのである。そしてパンテオンは紀元前のギリシャ古典様式の神殿でかつては古代の神々を祭っていたのだが、七世紀にキリスト教会に改宗したために無傷のまま今日に伝えられた古代遺産。ロトンダ広場から正面の列柱をながめると、わずかにピンク色をおびていて壮麗にして甘味。そのあとマダマ宮殿と公文図書館のあいだを歩いてナヴォーナ広場にいたると、空間がいきよにひろがる。古代の競技場のトラックをそのまま広場にしたもので、長方形の一边が240メートルにおよぶ。広場の西側にはバロック様式のサンタニエーゼ・イン・アゴーネ教会が見える。このようにしてわれわれは、わずかな逍遙で古代ギリシャの古典様式、中世のゴシック様式、近世のバロック様式の名建築を堪能することができる。そしてまた、例外的な広さを誇るナヴォーナ広場を遊歩すれば、十七世紀のイタリアを代表する巨匠ベルニーニの巨大な彫刻群を見ることができる。題して「大河の泉」、ナイル河、ガンジス河、ドナウ河、プラタ河。それらはルネサンス時代から大航海時代にかけてのイタリアの活力を象徴しているといえるだろう。建築と彫刻についての「眼の至福」を存分に味わったあとはカフェでイタリアン・エスプレッソを一服しよう。

(井尻 千男：拓殖大学教授)



ナヴォーナ広場
(イタリア・ローマ)

提供●アマナイメージズ

J-REIT(上場不動産投資法人)に関する最近の税務の動向

新日本アーンスト アンド
ヤング税理士法人
代表社員

加藤 久子



新日本アーンスト アンド
ヤング税理士法人
代表社員

桑原 幸江



A. はじめに

平成20年度の税制改正は、まだご記憶されている方も多いと思いますが、ねじれ国会の影響により、平成20年3月31日までに可決されず「つなぎ法」の制定により一部の税項目が手当てされるなど、近年にない波乱含みの税制改正となりました。そして、最終的には憲法による60日条項による衆議院の再可決により、ようやく平成20年4月30日に平成20年度の税制改正が成立し、同日付で公布されました。

この平成20年度税制改正において、J-REITにおいて最も影響があり、注目を浴びたのが、J-REITの導管性要件（支払配当損金算入要件）の一つである非同族会社要件が“3人の投資主グループ”から“1人の投資主グループ”へ緩和されたことでした。

この緩和により、支払配当を損金算入することができないと予想されていたJ-REITにおいて支払配当を損金算入することができることとなり、法人税等を支払う必要がなくなった結果、投資家に対する配当が大幅に上昇したことは記憶に新しいと思います。また、この緩和は、現在低迷しているJ-REIT市場において渴望されている投資法人のM&Aをも含めた市場再編成においても寄与することになります。また、もう一つの平成20年度の税制改正におけるトピックは、投資法人の外国税額控除制度の見直しでした。おりしも本年当初からJ-REITの海外不動産投資に関しては、国土交通省から海外不動産に係る鑑定評価のガイドラインが公表されるとともに東京証券取引所において5月からJ-REITの海外不動産投資が解禁となり、J-REITの海外不動産投資の環境が整備されました。改正法における外国税額に係る制度のもとで投資法人の導管性

が損なわれることなく、海外不動産投資を行うことができるか否かは、投資法人の事業展開においての大きな問題です。以下、投資法人関連の最近の税制の動向として、“投資法人の平成20年度税制改正の概要”そして項目を別立てにして“投資法人の外国税額の取扱い”を記載します。

また、J-REITの投資家に係る税制に関しても平成20年度の改正法に基づき証券税制のもとにおいて個人投資家の税制の大幅な見直しが行われました。この改正税制のもとでは、個人投資家に係る税務は、上場株式等の配当所得に係る申告分離課税制度及び上場株式等の譲渡損失と配当所得との損益通算制度の創設そして特例措置による経過期間の設定により、非常に難解なそして複雑なものとなっています。そこで以下、改正された現行税制のもとにおけるJ-REITの個人投資家の税務の全般に関する概要を説明します。また、今回の税制改正においては、個人投資家以外の投資家に係る改正は行われていませんが、整理の意味も含めてJ-REITの投資家全般に係る税務を簡単に、以下“J-REITの投資家に係る税務”の項にて記載します。

B. 投資法人の平成20年度税制改正の概要

平成20年度税制改正におけるJ-REITに係る主たる事項の概要を以下記載します。なお、上記で述べましたように平成20年度税制改正は、平成20年3月31日までに

成立しなかったこと等から、改正法における適用時期が複雑なものとなっていますので、適用時期に関しても留意してください。

1. 導管性要件に係る改正

投資法人は一定の要件を満たした場合に配当等を損金算入することができます。この一定の要件である導管性要件のうち以下の要件に関して見直しが行われました。

(1) 非同族会社要件の見直し

非同族会社要件である『当該事業年度終了の時ににおいて同族会社に該当していないこと』について、3人の投資主グループにより発行済投資口総数（あるいは議決権総数）の50%超を保有されていないこととされていましたが、この要件が緩和され、1人の投資主グループにより50%超を保有されていないこととなりました。

この改正は平成20年4月1日以後に終了する事業年度から適用されます。

(2) 適格機関投資家の範囲の見直し

借入金の借入先要件である『借入は適格機関投資家からのものであること』及び発行済投資口の所有投資主要件の一つである『当該事業年度終了の時ににおいては適格機関投資家のみによって保有されているもの』における「適格機関投資家」について、近年における金融商品取引法の改正等において金融商品取引法の適格機関投資家の概念をそのまま税制に引用することが難しくなってきたことから、その範囲が見直され

るとともに、名称が「機関投資家」となりました。この結果、金融商品取引法における「適格機関投資家」で改正税法における「機関投資家」に該当しない者は以下の者となりました。

- ・第23号イの届出法人のうち保有有価証券の残高が100億円未満のもの（海外年金基金または外国政府等が100%親会社である内国法人を除く）
- ・第23号ロ（組合契約の業務執行組合員等である法人）
- ・第24号（個人）

この改正は平成20年4月1日以後に終了する事業年度から適用されます。

2. 投資法人の外国税額控除の見直し

投資法人に対して従来の規定では、通常の法人と同様に外国税額控除制度が認められており、この制度のもとで投資法人は外国において納付した税額（外国法人税の額）について、日本において税額を支払っていないにもかかわらず、還付を受けることができませんでした。そのため、外国投資家までもが外国で課税された税額を我国から回収することが可能となっていました。今回の改正により、この不合理が見直され、外国税額控除制度に代えて、投資法人が納付した外国法人税の額は、投資法人の利益の配当の額に対する源泉所得税の額から控除することとされ、控除できる外国法人税の額もこの源泉所得税の額を限度とされました。改正の要点に関しては、後記「C. 投資法人の外国税額の取扱い」をご参照ください。

この改正は、平成20年4月30日以後に開始する事業年度において納付する外国法人税の額について適用されます。

3. 機械及び装置の法定耐用年数の見直し

従来390区分あった機械及び装置が55区分に整理されその耐用年数も見直されました。この見直しに伴い投資法人が一般的に所有している機械及び装置である機械式駐車設備の耐用年数は、従来の15年が10年に短縮されました。

この改正は平成20年4月1日以後に開始する事業年度から適用されることから、同日以後に開始する事業年度から既存の設備も含めた償却限度額の計算に適用されます。

4. 地方法人特別税の創設及び 法人事業税率の引下げ

地域間の税源偏在を是正するため、法人事業税の一部を分離し、地方法人特別税が創設され、この創設に伴い法人事業税が引き下げられました。地方法人特別税は、法人事業税と同様に納付事業年度に損金算入できます。なお、地方法人特別税の創設そしてそれに伴う法人事業税の税率引下げにより、投資法人の税負担は改正の前後で基本的に変動しません。

投資法人（東京都所在）の法人事業税の税率は以下のようになります。

	改正前	改正後
年400万円以下の所得	5.25%	2.95%
年400万円超800万円以下の所得	7.665%	4.365%
年800万円を超える所得	10.08%	5.78%

また、投資法人の地方法人特別税の税率は、上記算定された法人事業税額を課税標準とする81%です。

この改正は平成20年10月1日以後に開始する事業年度から適用されます。

	売買	信託
・平成21年3月31日まで	1.0%	0.2%
・平成21年4月1日から		
平成22年3月31日まで	1.3%	0.25%
・平成22年4月1日から		
平成23年3月31日まで	1.5%	0.3%

5. 投資法人の登録免許税の軽減措置の改正

投資法人の不動産の所有権移転に係る登録免許税の軽減税率は、平成18年4月1日から平成20年3月31日までの間に取得された不動産については0.8%とされていましたが、今回その適用期間が2年間延長されるとともに、下記のように平成21年4月1日以降に取得したものの税率が0.9%に引き上げられました。

・平成21年3月31日まで	0.8%
・平成21年4月1日から	
平成22年3月31日まで	0.9%

6. 土地所有権の移転及び信託に係る登録免許税の軽減措置の改正

土地の売買による所有権移転登記及び土地の所有権信託登記に係る登録免許税の税率はそれぞれ原則2.0%及び0.4%ですが、平成18年4月1日から平成20年3月31日までは軽減措置によりそれぞれ1.0%及び0.2%とされてきました。今回その適用期間が3年間延長されるとともに、下記のように平成21年4月1日以降の登記に関しては税率が引き上げられました。

C. 投資法人の外国税額の取扱い

上記で述べたように東京証券取引所が平成20年5月にJ-REITの海外不動産投資を解禁したことにより、J-REITが海外不動産投資を行う環境が整備されました。日本では導管体として特例規定により実質上課税されない投資法人も海外不動産投資に際しては投資国である外国においては課税されます。投資法人の海外不動産投資に際して、投資法人が外国で支払った税金に関して、日本においてどのように取り扱われるかは、投資家に対する利益の分配額に大きく影響することです。以下、平成20年度改正税法のもとにおいて、投資法人が海外不動産投資を行った際に外国で支払った税金に係る日本における取扱いに関して記載します。なお、この税制は非常に難しくかつ煩雑であり、また税法においても明確に記載されていない事項もあることから、私見に基づく解説も含んでいますことも付記させていただきます。

1. 概要

投資法人が外国で支払った外国法人税の

額は、改正法においては、上記で述べたように、外国税額控除制度による投資法人のもとでの還付制度を廃止し、投資法人が投資家に支払う利益の分配（以下「投資法人の配当等」といいます。）に係る源泉所得税額から控除する方式となりました。そして、この場合（投資法人の配当等に係る源泉所得税から外国税額が控除された場合）における投資家が投資法人から支払いを受ける利益の分配（以下「投資家の受取配当」といいます。）は、投資法人の配当等に投資法人が控除した外国税額に相当する源泉所得税の額を加算した金額となりました。すなわち、外国税額は実質的には投資家のもとにおいて控除される制度となったといってもよいかと思います。

2. 源泉所得税から控除する

外国法人税の額

①外国法人税とは

投資法人が源泉所得税から控除できる外国法人税は、投資法人の外国での所得に対して外国において課された税金、すなわち投資法人が外国での所得を申告することに

より外国で支払った税額及び外国から受け取った配当・利子等の所得に対して外国で源泉徴収された税額です。なお、この外国法人税は投資法人において損金算入されます。

②控除外国法人税の額

投資法人が支払った外国法人税額のうち投資法人の配当等に係る源泉所得税から控除できる額（以下「控除外国法人税の額」といいます。）は本頁下の算式により計算されます。

なお控除外国税額の額の計算において留意すべき事項は以下のとおりです。

- ・控除外国法人税の額は、投資家ごと（個人投資家、法人投資家、外国投資家別）に計算された金額の合計額です。すなわち、この額は、源泉所得税率の異なる投資家ごとに計算する必要があります。投資家別の源泉所得税率に関しては後掲の「表1：J-REITの利益の分配に対する源泉徴収税率」をご参照ください。
- ・控除外国法人税の額は、投資法人が支払った外国法人税の額を限度とします。

●控除外国法人税の額の算式

$$\text{控除外国法人税の額} = \frac{\text{投資法人の配当等の額}}{1 - \text{投資法人の配当等に係る源泉所得税率}} - \text{投資法人の配当等の額}$$

3. 投資法人の配当等に対して徴収すべき源泉所得税及び納付すべき源泉所得税

投資法人は、投資法人の配当等に対して徴収すべき源泉所得税額から控除外国法人税の額を控除した額を納付します。投資法人が徴収すべき源泉所得税の対象となる配当等の額は、投資法人の配当等の額に控除外国法人税の額を加算した金額となります。また、控除外国法人税の額を控除できる源泉所得税とは、控除外国法人税の額を納付した事業年度に係る投資法人の配当等に係るものです。

4. 投資家の受取配当の額

投資家が、控除外国法人税の控除の対象となった投資法人の配当等を受取る際には、投資家の受取配当の額は、投資法人の配当等の額に控除外国法人税の額を加算した金額となります。

すなわち、投資家の受取配当は上記3.で述べた投資法人が徴収すべき源泉所得税の対象となる配当等の額と同額です。そして、投資家は、この受取配当の額を投資法人の利益の分配として取り扱い、投資法人が徴収すべき源泉所得税の金額、すなわち投資家の受取配当の額に対する源泉所得税の額を投資法人の利益の分配に係る源泉所得税として取り扱うこととなります。なお、投資家の投資法人の利益の分配及びその源泉所得税に係る取扱いに関しては、後記「D.J-REITの投資家に係る税務」をご参照ください。

5. まとめ及びコメント

上記で述べたように、投資法人が外国で外国法人税を支払った際には、改正税法のもとにおいては、投資法人は徴収すべき源泉所得税の額から控除外国法人税の額を控除した後の額を源泉所得税額として納付することとなりました。そして投資家の受取配当の額は、投資法人の配当等の額に控除外国法人税の額を加算（グロスアップ）した金額となり、投資家の源泉所得税はこの受取配当の額に対する源泉所得税の額となりました。すなわち、改正法のもとでは、外国法人税は投資家の日本における源泉所得税に充当され、同一の所得に対して外国と日本において二重に課税されることを排除していることとなっています。

なお、控除外国法人税の額の計算における投資法人の配当等の額に関して、これが外国所得に対応した投資法人の配当等の額に制限されるかあるいは全ての投資法人の配当等の額（国内所得及び外国所得を源泉とした全ての配当等）を対象としているかに関して議論がなされていますが、税法において、投資法人の配当等の額について税法は特別に規定していないことから、投資法人の配当等の額の全てを対象としていると解することができると思います。よって、海外不動産投資割合が低い投資法人、すなわち国内不動産投資割合が高い投資法人は、外国において支払った税額の全額を控除外国法人税の額として取り扱うことができると考えられます。この場合には、投資法人が海外不動産投資を行うことにより支払った外国税額は、投資家のもとにおいて投

説 例

A. 前提

①投資法人の支払った外国法人税の額	:	40
②投資法人の配当等の額	:	1,620
③投資法人の課税所得の額		
ア)外国からの収益	:	100
イ)日本での収益	:	1,560
ウ)外国法人税	:	(40)
計		1,620
エ)配当等損金算入額	:	(1,620)
課税所得		0
④投資法人の配当等に係る源泉所得税率	:	7%(全て内国法人投資家とする)

B. 外国法人税の取扱い

1. 控除外国法人税の額

1) 外国法人税の額：40

2) 控除外国法人税の計算：

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{投資法人の配当等の額}}{1 - \text{源泉所得税率}} - \text{投資法人の配当等の額} \\
 &= \frac{1,620}{1 - 0.07} - 1,620 \\
 &= 122
 \end{aligned}$$

3) 控除外国法人税の額(限度額)：40 (40 < 122)

2. 投資家の受取配当の額

1) 投資家の受取配当の額

$$\begin{aligned}
 &= \text{投資法人の配当等の額} + \text{控除外国法人税の額} \\
 &= 1,620 + 40 \\
 &= 1,660
 \end{aligned}$$

2) 投資家の受取配当に係る源泉所得税の額

$$\begin{aligned}
 &= \text{投資家の受取配当の額} \times \text{源泉所得税率} \\
 &= 1,660 \times 0.07 \\
 &= 116
 \end{aligned}$$

3) 投資家の受取配当の手取額

$$\begin{aligned}
 &= \text{投資家の受取配当の額} - \text{源泉所得税の額} \\
 &= 1,660 - 116 \\
 &= 1,544
 \end{aligned}$$

3. 投資法人の配当等の額及び納付源泉所得税の額

1) 投資法人の徴収すべき源泉所得税の額

$$\begin{aligned}
 &= (\text{投資法人の配当等の額} + \text{控除外国法人税の額}) \times \text{源泉所得税率} \\
 &= \text{投資家の受取配当の額} \times \text{源泉所得税率} \\
 &= 1,660 \times 0.07 \\
 &= 116 (= \text{上記 2.2})
 \end{aligned}$$

- 2) 投資法人の源泉所得税納付額
 = 投資法人の徴収すべき源泉所得税の額 - 控除外国法人税の額
 = 116 - 40
 = 76
- 3) 投資法人の配当等に係る投資家への純支払額
 = 投資法人の配当等の額 - 源泉所得税納付額
 = 1,620 - 76
 = 1,544 (= 上記 2.3))

資家の配当等に係る源泉所得税に充当され、海外不動産投資においても投資法人の導管性は実質的に確保できうるものとなっていると思われます。

なお、改正法のもとでの外国法人税の取扱いに関しては、前頁に説例により示しましたのでご参照ください。

D. J-REITの投資家に係る税務

上場不動産投資法人であるJ-REITの投資家に係る税務の概要を以下に記載します。

1. 利益の分配に対する源泉徴収税 — J-REIT等の源泉徴収義務

上場不動産投資法人であるJ-REITが投資家に対して利益の分配を支払う際には、所得税及び住民税を源泉徴収する義務があります。J-REITが支払う利益の分配に対しては、本頁下の「表1：J-REITの利益の分配に対する源泉徴収税率」が適用されます。

なお、平成22年1月1日以後に国内における支払の取扱者を通じて支払われるJ-REITの利益の分配については、その支払の取扱者を利益の分配に対する源泉徴収義務者とすることとされました。

2. 個人（居住者）投資家の税務 — 証券税制

1) 利益の分配に係る税務

J-REITからの利益の分配は、配当所得として、受取時に所得税及び住民税が源泉徴

表1：J-REITの利益の分配に対する源泉徴収税率

区分 \ 期間	～平成20年12月31日	平成21年1月1日 ～平成21年3月31日	平成21年4月1日 ～平成22年12月31日	平成23年1月1日～
個人（居住者）投資家	所得税 7% 住民税 3%	【経過措置期間】 所得税 7% 住民税 3%		所得税 15% 住民税 5%
法人投資家（内国法人）	所得税 7%		所得税 15%	
外国投資家				

- (注) 1. 大口投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）である個人投資家（居住者及び外国投資家）の場合は、上記のいずれの期間においても源泉徴収税率は20%の所得税のみとなります。
2. 外国投資家に係る上記源泉所得税率は、日本が締結している租税条約により軽減される場合もあります。

収されます。源泉徴収税率に関しては、前掲の「表1：J-REITの利益の分配に対する源泉徴収税率」をご参照ください。

J-REITからの配当所得は、原則総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。受取時に課された源泉所得税は確定申告に係る所得税額から控除されます。ただし、上場投資法人であるJ-REITから受け取る利益の分配は、上場株式等の配当等として、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）を除き、以下の特例の対象となります。

①確定申告不要の特例

- ・配当等に係る源泉徴収税額を最終税額として、確定申告を行わないことを選択できます。
- ・平成21年1月1日から平成22年12月31日（経過措置期間）の各年において投資法人からの配当等を含めた上場株式等の配当等の額（年間の支払総額が1万円以下の銘柄に係るものを除きます。）の合計額が100万円を超える場合には、この確定申告不要の特例を選択することはできません。

②申告分離課税の特例（平成20年度税制改正により創設）

- ・平成21年1月1日以後に支払いを受けるべき配当等から他の所得と分離して申告することが選択できます。
- ・15%の税率により所得税が課されます。住民税率は5%です。なお、この税率は、平成21年1月1日から平成22年12月31日（経過措置期間）の各年において投資法人からの配当等を含めた上場株式等の配当等の合計額のうち100万円以下の部分については、所得税は7%、住民税は3%の税率により課税されます。
- ・上場株式等の譲渡損失の金額から控除（損益通算）することができます。（後掲2）②参照）
- ・総合課税との併用は認められませんが、確定申告不要の特例とは配当毎に選択併用できます。

上場株式等の配当等の特例に係る適用税率をまとめると本頁下の表2のとおりとなります。

なお、平成22年1月1日以後は、特定口座

表2：上場株式等の配当等の特例に係る適用税率

	～平成20年12月31日	平成21年1月1日～平成22年12月31日 【経過措置期間】		平成23年1月1日～
		100万円以下	100万円超	
所得税	7%	7%	15%	15%
住民税	3%	3%	5%	5%
計	10%	10%	20%	20%

の源泉徴収選択口座内で投資法人からの利益の分配を受け入れることも可能となります（下記2）③の後段参照）。

2) 投資口の譲渡に係る税務

投資口の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として課税されます。原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。

ただし、上場投資法人であるJ-REITの投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡等に係る以下の特例の対象となります。

①申告分離課税の税率の特例

申告分離課税における適用税率は、本頁下の表3のとおりです。

②譲渡損失の繰越控除及び配当所得との損益通算に係る特例

イ. 平成20年度分以前の所得税

その年度における株式等の譲渡所得

等と控除できない上場株式等に係る譲渡損失の金額は、申告を要件に、翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められています。

ロ. 平成21年分以後の所得税

その年度における株式等の譲渡所得等と控除できない上場株式等に係る譲渡損失の金額は、申告によりその年分の上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）から控除することができます。そして、上場株式等の配当所得の金額から控除しきれなかった場合には、申告を要件にこの損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）から控除することが認められます。なお、平成21年以後に繰越されている平成20年以前の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額についても、平成21年以後の各年分の上場株式等に係る配当所得の金額から控除する

表3：上場株式等の譲渡等の特例に係る適用税率

	～平成20年12月31日	平成21年1月1日～平成22年12月31日 【経過措置期間】		平成23年1月1日～
		500万円以下	500万円超	
所得税	7%	7%	15%	15%
住民税	3%	3%	5%	5%
計	10%	10%	20%	20%

ことができます。

③特定口座の源泉徴収選択口座の確定申告不要の特例

金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成23年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。すなわち、前掲の「表1：J-REITの利益の分配に対する源泉徴収税率」における個人（居住者）投資家に係る源泉徴収税率と同様です。ただし、経過措置期間である平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その各年の上場株式等の譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には、申告不要の選択はできません。

また、平成22年1月1日以後においては、源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることが可能となります。この制度を選択したときは、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失をこの源泉徴収選択口座内における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も特例により減額調整されます。

なお、平成22年1月1日以後に行われるJ-REITの利益を超えた金銭の分配に係る資本の払戻し等による上場株式等の譲渡につ

いては、その譲渡に係る金銭等の交付を特定口座を開設する金融商品取引業者等の営業所を経由して行うことができるようになることも付記しておきます。

3. 法人（内国法人）投資家の税務

1) 利益の分配に係る税務

J-REITからの利益の分配は、受取配当等として、受取時に所得税が源泉徴収されます。源泉所得税率に関しては、前掲の「表1：J-REITの利益の分配に対する源泉徴収税率」をご参照ください。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

2) 投資口の譲渡に係る税務

投資口を譲渡した際は、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

4. 外国投資家（国内に恒久的施設を有しない非居住者及び外国法人）の税務

1) 利益の分配に係る税務

J-REITからの利益の分配は、配当所得とし、受取時に所得税が源泉徴収されます。源泉所得税率に関しては、前掲「表1：J-REITの利益の分配に対する源泉徴収税率」をご参照下さい。外国投資家の日本での課税は、この源泉所得税により完結し、申告義務はありません。なお、この源泉所得税率は、日本が締結している租税条約により軽減される場合もあります。

2) 投資口の譲渡に係る税務

J-REITの投資口の譲渡は、通常、不動産関連法人の株式等の譲渡として取り扱われます。不動産関連法人とは、その有する資産の価額の総額のうちに、国内にある土地建物等の価額の合計額が占める割合が50%以上である法人です。この不動産関連法人の株式等の譲渡に係る取扱いにより、以下の外国投資家の投資口の譲渡が日本で課税されることとなります。そして、下記以外の譲渡、すなわち外国小口投資家による上場投資法人であるJ-REITの投資口の譲渡は日本では課税されません。

- ・譲渡年の前年の12月31日（外国個人投資家の場合）又は譲渡事業年度開始の日の前日（外国法人投資家の場合）に発行済投資口総数の5%超を保有している外国投資家の譲渡
- ・譲渡年又は譲渡事業年度終了の日以前3年内のいずれかの時において発行済投資口総数の25%以上を保有している外国投資家の譲渡年又は譲渡事業年度における

5%以上の投資口の譲渡

なお、上記発行投資口総数に対する保有割合は、特殊関係者も含めた保有割合によります。上記譲渡を行った外国個人投資家は、株式等の譲渡所得等として申告分離課税により15%の税率で、そして外国法人投資家は、法人税申告により30%の税率で日本において課税されます。なお、この譲渡に係る課税は、日本と締結している租税条約により免除される場合もあります。

かとう・ひさこ

税理士・公認会計士

新日本アーンストアンドヤング税理士法人 代表社員

日米の監査業務の経験後、多国籍企業を中心に国際税務コンサルティング業務に従事。

1980年代より日本企業及び個人の国内外の不動産の流動化・証券化に係るスキームの構築・税務プランニングを行う。特に近年は、J-REIT・不動産私募ファンド・海外不動産投資等に係る税務コンサルティングを行っている。

くわはら・ゆきえ

税理士

新日本アーンストアンドヤング税理士法人 代表社員

主として、国際税務コンサルティング業務に従事。現在、海外の不動産投資ファンドによる国内不動産への投資ストラクチャーの構築や国内投資家向け不動産私募ファンドの組成及びJ-REIT等に係る税務アドバイス等を行っている。