

Newsletter

平成 21 年度税制改正特集

「投資法人と特定目的会社に関する税制改正」

Contents

1. 導管性要件の見直し
2. 投資法人間の合併に係る
税制等の整備
3. その他の法人税関係
4. 不動産流通税

平成 21 年度税制改正法案は、平成 21 年 3 月 27 日に可決され、
3 月 31 日に公布されました。

4 月号-2 においては、そのうち主に投資法人と特定目的会社に関
連する部分を抜粋し、関連する会計制度や投信法などの変更も合わ
せてご紹介いたします。

平成 21 年度税制改正特集

「特定目的会社と投資法人に関する税制改正」

世界的な経済危機の下、我が国の不動産証券化市場も大きな影響を受けています。平成 21 年度税制改正においては、こうした状況の打開策の一環として導管性要件の判定式の見直しや投資法人間の合併に関する規定の整備が行われました。

1. 導管性要件の見直し

(1) 90%超支払配当要件の見直し

導管性要件のうち「配当等の額が**配当可能所得の金額**の 90%相当額を超えていること」とする要件が「配当等の額が**配当可能利益の額**の 90%相当額を超えていること」に改正されました。この改正により、将来の税務調査において否認等の更正処分を受けた場合にも、調査対象事業年度の判定式割合が変動することはなくなるため、過年度の導管性要件が事後的に満たされなくなるリスクはなくなります¹。

この改正は特定目的会社・投資法人の平成 21 年 4 月 1 日以後に終了する事業年度から適用されます。

(改正前の判定式)	$\frac{\text{配当等の額}}{\text{配当可能所得の金額}} > 90\%$
(改正後の判定式) ²	$\frac{\text{配当等の額}}{\text{配当可能利益の額}} > 90\%$

配当可能利益の額は、会計上の利益を基に計算されますが、会計上の分配可能額とは異なる概念です。

特定目的会社における配当可能利益の額

$$\text{配当可能利益の額} = \text{税引前当期純利益金額} - \text{前期繰越損失の額} - \text{特別損失の区分に計上された減損損失の 90\%相当額(①)} - \text{特定社債の期末残高の 5\%相当額に係る調整額}$$

なお、改正後の分母の額は、会計上の利益を基に計算されることとなったため、売買目的有価証券や外貨建資産等に係る税務上の時価評価損益を調整する必要はなくなりました。

投資法人における配当可能利益の額

$$\text{配当可能利益の額} = \text{税引前当期純利益金額} - \text{前期繰越損失の額} - \text{負ののれん発生益(②)} - \text{特別損失の区分に計上された減損損失の 90\%相当額(①)} + \text{控除済負ののれん発生益の加算額(②)}$$

¹ 導管性要件を満たした場合でも、支払配当を控除した後に税務上の所得があれば、その部分は課税されるので、税額を極小化するためには、会計と税務の処理を一致させることが依然として重要となります。

² 投資法人において、利益を超える金銭の分配があった場合には、当該利益超過分配金は、従来と同様に、分母と分子の両方に加算して判定します。

① 特別損失の区分に計上された減損損失の90%相当額

90%相当額とは、減損損失(税務上は否認)に係る法人税等の税金を意図しているものと考えられます。配当可能利益の額は税引前の利益がベースとなるため、税務上の所得と会計上の利益との差(いわゆる「税会不一致」)に起因して発生する法人税等の税金は90%超の判定式の計算上考慮されません。しかし、減損損失に係る法人税等の税金だけは配当可能利益の額から控除することが認められたものです。

② 負ののれん発生益及び控除済負ののれん発生益の加算額

これらは投資法人間の合併に伴い、負ののれんが発生した場合において行われる調整です。詳細は「2. 投資法人間の合併に係る税制等の整備」で解説いたします。

(2) 機関投資家の範囲の見直し

金融商品取引法で定義する適格機関投資家の範囲に沖縄振興開発金融公庫が加えられたことに伴い、特定目的会社・投資法人の借入先である機関投資家の定義にも同公庫が加えられました。

また、今回の税制改正で、特定資産が不動産等のみである特定目的会社(「不動産等流動化特定目的会社」)の導管性要件の判定上、「特定債権流動化特定目的会社」に該当する特定目的会社を、機関投資家と同様に扱うことができるようになりました。特定債権流動化特定目的会社とは、金融商品取引法上の適格機関投資家で、下記の資産のみを保有する特定目的会社をいいます。

- ① 不動産等流動化特定目的会社が発行する特定社債
- ② 不動産等流動化特定目的会社が特定目的借入れを行う場合の当該貸付金
- ③ 匿名組合契約(不動産等への投資に限定)の営業者への貸付金

なお、特定債権流動化特定目的会社は、機関投資家そのものではないため、投資法人は、同社から借入れができないため注意が必要となります。

2. 投資法人間の合併に係る税制等の整備

(1) 投資法人間の適格合併の解釈

国税庁ホームページに平成21年3月19日付「投資法人が共同で事業を営むための合併を行う場合の適格判定について(文書回答)」が掲示されました。

投資法人間の合併は通常、親子間合併にならないことから、適格合併になるためには共同事業要件を満たす必要があります。しかし共同事業要件は元来ペーパーカンパニーとの合併を阻止する意図もあることから、投資法人が共同事業要件を充足できるか、ひいては投資法人間の合併が適格合併に該当するが明確になっていませんでした。

今回の文書回答によりいくつかの問題点が解決され、投資法人間の適格合併の道が開けたと考えられています。

詳細は、以下国税庁のHPをご参照下さい。

- ▶ 国税庁HP「投資法人が共同で事業を営むための合併を行う場合の適格判定について」
<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/090319/index.htm>

(2) 合併により負ののれん発生益が生じた場合の配当可能利益の額の計算

『のれん』とは、会計上パーチェス法の適用により発生する取得原価としての支払対価総額と受け入れた資産及び引き受けた負債に配分された純額との差額のことで、このとき支払対価総額が資産及び負債に配分された総額よりも少ないと『負ののれん』となります。

従来の会計制度において、この負ののれんはいったん負債に計上した後 20 年以内で均等償却して収益計上する扱いとなっていました。平成 20 年 12 月 26 日に改正された『企業結合会計に関する会計基準』及び平成 21 年 3 月 24 日付公布・施行の『財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等』の一部を改正する内閣府令により、平成 22 年 4 月 1 日以後に行われる合併(合併法人の平成 21 年 4 月 1 日以後開始事業年度からの早期適用あり)に伴い発生する負ののれんについては、負債勘定を通すことなく全額を合併があった事業年度に収益計上する扱いになりました。この収益計上したものを『負ののれん発生益』と言い、従来制度の『負ののれん償却益』とは区別します。

① 合併があった事業年度の税引前当期純利益金額から控除する負ののれん発生益(上記 1.(1)参照)

配当可能利益の額から負ののれん発生益を控除する趣旨は、負ののれん発生益は「現金の増加を伴わない利益」であるため、合併があった事業年度において、判定式を満たす金銭配当が困難であると考えられるためです。

負ののれんは会計上の概念なので、その合併が税務上の適格合併である限り、従来の判定式ではまったく影響はありませんでしたが、今回の改正により比較する対象が会計上の単年度利益となったため、負ののれん発生益の控除が認められた次第です。

② 税引前当期純利益金額に每期加算する負ののれん発生益(上記 1.(1)参照)

上記①により負ののれん発生益は合併があった事業年度の税引前当期純利益金額から控除されますが、その後減価償却や資産売却、増資・借入れなどの資金調達を通じて金銭が手当てされれば投資主に分配しなければならないというのが加算の趣旨であり、この加算は合併があった事業年度から適用されます。

この加算の方法については、下記(A)が原則であり、(B)は不動産投資法人³のみに適用される特例です。(A)か(B)かの選択は合併があった事業年度に行い、一度選択したら変更は認められません。なお(B)を選択する場合には、合併のあった事業年度終了の日の翌日から 2 ヶ月以内この特例の適用を受ける旨の届出書を所轄税務署長に提出している必要があります。

(A) 原則『100 年均等分配』

$$\text{負ののれん発生益} \times \frac{\text{その事業年度の月数}}{1,200}$$

6ヶ月決算の投資法人であれば每期 200 分の 1 ずつを加算することになります。

(B) 不動産投資法人の特例

$$\text{負ののれん発生益} \times \frac{\text{合併により移転を受けた土地等のうち} \\ \text{その事業年度において譲渡又は消滅したものの合併時価額}}{\text{合併により移転を受けた土地等の合併時価額}}$$

控除済負ののれん発生益の額を被合併法人から承継した個々の土地等に時価(パーチェス法における受入価額)に応じて紐付け、その土地等を売却して金銭を收受したらその紐付け額を分配に充当するという方法です。

³ 不動産投資法人とは、東証の上場基準である「資産の総額のうち占める不動産等の価額の割合を 70%以上とする」旨を合併時の投資法人規約に記載している投資法人を言います。

(3) 被合併法人の合併直前事業年度の導管性の確保

投資法人が損金算入できる「配当等の額」は、従来「金銭の分配のうち利益の配当から成る部分の金額」と「みなし配当」しか認められていませんでした。金銭の分配は役員会の承認が必要となることから、被合併法人の最後事業年度については役員会の承認を受けた金銭の分配が行えないため、また会社法施行に伴い投信法上で合併交付金の記述が削除されたことからそもそも投資法人が合併交付金を支払えるかどうか不明確であったために、被合併法人の最後事業年度は、導管性が充足できずに全額課税されるのではないかと考えられてきました。

平成 21 年 1 月 23 日付公布（投信法及び投資法人計算規則関係については同日施行）『金融商品取引法等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う金融庁関係内閣府令の整備に関する内閣府令』により、投資法人の合併交付金の支払いが可能であることが確認されました。

また今回の税制改正により「配当等の額」に「合併に際して当該合併に係る被合併法人の投資主に対する利益の配当として交付された金銭の額」すなわち合併交付金のうち利益の配当見合いの部分が含まれることになり、被合併法人の最後事業年度の導管性問題は解決されたと考えられています。

3. その他の法人税関係

(1) 売買目的有価証券以外の有価証券の時価評価規定の撤廃（投資法人のみ）

投資法人は、その有する有価証券が会計上「その他有価証券」に区分される場合であっても、税務上は期末時に時価評価して簿価との差額を益金又は損金に算入する必要がありました。

今回の改正で、投資法人の有する有価証券の評価方法は、一般の法人と同じ扱いになりました。

(2) 土地の長期譲渡所得の 1,000 万円特別控除制度の創設（一般法人及び個人も対象）

法人が平成 21 年又は平成 22 年に取得した国内の土地で、その年 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超えるものの譲渡をした場合には、その譲渡益から 1,000 万円を控除する制度が創設されました。5 年超保有が要件のため、実際の適用は平成 27 年以降になります。

(3) 土地の先行取得の場合の圧縮記帳制度の創設（一般法人及び個人事業者も対象）

法人が平成 21 年又は平成 22 年に国内の土地を取得し、その取得をした事業年度終了の日後 10 年以内に所有する他の土地を譲渡して譲渡益が発生した場合には、その先行して取得した土地について、その譲渡益の 80%（土地の取得年が平成 22 年のときは 60%）相当額を限度として圧縮記帳することができます。なお、この特例は、先行して土地を取得した事業年度の確定申告期限までにこの特例の適用を受ける旨の届出書を所轄税務署長に提出している必要があります。

なお、この規定の適用を受けるためには、所定の事項を記載した届出書を納税地の所轄税務署長に提出する必要があります。詳しくは、以下をご参照下さい。

- ▶ 国税庁 HP「平成 21 年度改正（法人税関係）に伴う届出等について」
<http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/hojin/kaisei2009/01.htm>

(4) 土地重課制度（一般・短期）の適用停止措置の延長（一般法人及び個人も対象）

平成 10 年 1 月 1 日から平成 20 年 12 月 31 日までとされていた土地重課制度の適用停止措置の期限が 5 年間延長されました。

土地重課制度とは、土地譲渡益に係る通常の法人税に加え、5年超所有（一般）の土地譲渡益の5%及び5年以下所有（短期）の土地譲渡益の10%を追加課税する制度です。ただし従来から、投資法人が90%超支払配当要件以外の導管性要件（適用事業年度要件）を満たしている事業年度において行う土地の譲渡については、一般の土地重課制度の対象外とされています。

(5) 海外子会社からの配当益金不算入制度の不適用（特定目的会社・投資法人のみ）

今回の税制改正で、内国法人が外国子会社（発行済株式総数の25%以上を6ヶ月以上保有）から受ける剰余金の配当がある場合には、その配当の95%を益金に算入しない制度が創設されましたが、特定目的会社と投資法人はその対象外となっています。

4. 不動産流通税

(1) 登録免許税

① 土地の売買による所有権の移転登記及び土地の信託登記（一般法人及び個人も対象）

平成21年4月1日以後に引き上げることとされていた税率を2年間据え置き、平成23年4月1日から段階的に引き上げることとされました。

改正前	改正後	売買 (本則 2.0%)	信託 (本則 0.4%)
～平成21年3月31日	～平成23年3月31日	1.0%	0.2%
平成21年4月1日～ 平成22年3月31日	平成23年4月1日～ 平成24年3月31日	1.3%	0.25%
平成22年4月1日～ 平成23年3月31日	平成24年4月1日～ 平成25年3月31日	1.5%	0.3%

② 特定目的会社・投資法人の軽減の特例

売買による所有権の移転登記の登録免許税の軽減税率が1年間据え置かれました。

	～平成21年3月31日	平成21年4月1日～ 平成22年3月31日
改正前	0.8%	0.9%
改正後	0.8%	

(2) 不動産取得税

① 住宅及び土地の取得に係る軽減税率の延長（一般法人及び個人も対象）

平成21年3月31日までとされていた住宅及び土地の取得に係る税率（本則4%）を3%とする特例措置の適用期限が3年間延長され、平成24年3月31日までとなりました。

② 特定目的会社・投資法人の軽減の特例

平成 21 年 3 月 31 日までとされていた特定目的会社・投資法人が取得する一定の不動産に係る課税標準を3分の1にする特例措置の適用期限が2年間延長され、平成 23 年 3 月 31 日までとなりました。

(3) 印紙税の軽減税率(一般法人及び個人も対象)

平成 21 年 3 月 31 日までとされていた「不動産の譲渡に関する契約書」と「建設工事の請負に関する契約書」に係る印紙税の軽減措置の適用期限が2年間延長され、平成 23 年 3 月 31 日までとなりました。

お知らせ

最近の社会経済情勢を踏まえ、需要不足に対処する観点から、平成 21 年 4 月 27 日に、以下の措置を講ずるための法案が国会に提出されています。

- ▶ 住宅取得等のための時限的な贈与税の軽減
- ▶ 中小企業の交際費課税の軽減
- ▶ 研究開発税制の拡充

詳細は、以下をご参照下さい。

- ▶ 財務省 HP「租税特別措置法の一部を改正する法律案」
<http://www.mof.go.jp/houan/171/houan.htm#kz3>

5月号 予告

- ▶ 平成 21 年度税制改正特集 「外国子会社配当等益金不算入制度」

CONTACT

リアルエステイト サービス部

桑原 幸江	パートナー	03-3506-2426	yukie.kuwahara@jp.ey.com
網野 健司	パートナー	03-3506-2164	kenji.amino@jp.ey.com
山本 恭司	ディレクター	03-3506-2048	kyoji.yamamoto@jp.ey.com
太田 光範	シニアマネージャー	03-3506-2448	mitsunori.ota@jp.ey.com
小澤 近	シニアマネージャー	03-3506-2043	chikashi.ozawa@jp.ey.com
戸出 亜希子	マネージャー	03-3506-2092	akiko.toide@jp.ey.com
阿久津 隆一	マネージャー	03-3506-2241	ryuichi.akutsu@jp.ey.com
遠藤 幸代	マネージャー	03-3506-2086	yukiyo.endo@jp.ey.com
村山 和幸	マネージャー	03-3506-2428	kazuyuki.murayama@jp.ey.com

リアルエステイト サービス部は、不動産に特化した専門の部門です。

日本の不動産投資市場においては、J-REIT や不動産私募ファンドを中心に市場が形成されていますが、リアルエステイト サービス部では、このような市場における様々な案件に関与し、以下のサービスを提供しております。

- ▶ 不動産証券化(J-REIT/海外における不動産証券化)取引に係る税務コンサルティング
- ▶ 不動産私募ファンド(特定目的会社等)の組成および取引に係る税務コンサルティング
- ▶ 海外不動産投資に係る税務コンサルティング
- ▶ 企業保有不動産に係る税務コンサルティング
- ▶ 不動産保有法人の申告書作成業務

ニュースレター全般に関するご質問・ご意見等がございましたら、下記までお問い合わせ下さい。

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人
コーポレート・コミュニケーション部 Tax.Marketing@jp.ey.com

アーンスト・アンド・ヤングについて

アーンスト・アンド・ヤングは、監査、税務、トランザクション・アドバイザー・サービスなどの分野におけるリーダーとして、全世界の13万5千人の構成員が、共通のバリュー（価値観）に基づいて、品質の高いサービス提供を行っています。私どもは、クライアント、構成員、そして社会を支援し、各サービス分野において、皆様の可能性の実現を追求し、プラスの変化をもたらすよう支援します。

詳しくは、www.ey.com にて紹介しています。

「アーンスト・アンド・ヤング」とは、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッド(EYG)のメンバーファームを指します。EYGは、英国の有限責任保証会社であり、グローバルにおいてアーンスト・アンド・ヤングの組織を統括しており、顧客サービスは提供していません。

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人について

新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人は、長年にわたり培ってきた経験と国際ネットワークを駆使し、常にクライアントのベストパートナーとして、質の高いグローバルなサービスを提供しております。企業のニーズに即応すべく、税務コンサルティングの分野をはじめ、M&Aコンサルティング、コンプライアンスや移転価格など、税務のスペシャリスト集団として質の高いサービスを提供しております。

詳しくは、www.eytax.jp にて紹介しています。

©2009 EYGM Limited.
All Rights Reserved.

本書又は本書に含まれる資料は、一定の編集を経た要約形式の情報を掲載するものです。したがって、本書又は本書に含まれる資料のご利用は一般的な参考目的の利用に限られるものとし、特定の目的を前提とした利用、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用等はしないでください。本書又は本書に含まれる資料について、新日本アーンスト アンド ヤング税理士法人を含むアーンスト・アンド・ヤングの他のいかなるグローバル・ネットワークのメンバーも、その内容の正確性、完全性、目的適合性その他いかなる点についてもこれを保証するものではなく、本書又は本書に含まれる資料に基づいた行動又は行動をしないことにより発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。