

香港タックスアラート

(香港税務速報)

第6回 | 2024年7月



香港におけるリース原状回復費用と商業用/工業用ビルに関する税額控除の強化

サマリー



香港特別行政区 (以下、香港) 政府は最近、(1) リース原状回復費用、(2) 商業用ビルに関する税務上の減価償却 (以下、CBA) と工業用ビルに関する税務上の減価償却 (以下、IBA) 制度の事業所得税の税額控除の強化を目的とした提案書を提出した。政府は、リース原状回復費用に対する税額控除を導入し、CBAとIBAの両制度における年次償却の損金算入の期限を撤廃する方針である。このタックスアラートでは、政府の提案の主な特徴をまとめ、我々の見解を共有する。

2024/25年度予算案の演説¹で発表されたとおり、香港政府は、(1) リース現状回復費用の税額控除を認めること、(2) CBAとIBAの損金算入の期限を撤廃するための強化策を導入予定である。その後、政府は、両強化策に関する提案内容を詳しく述べた立法会への説明資料²を作成した。政府案の内容は以下の通り。

1. リース原状回復費用の税額控除に関する提案

現行の税制の下では、納税者は、リースの期間満了時または中途解約時に発生するリース現状回復費用は、資本的支出とみなされるため、一般的に税額控除を請求することは認められていない。政府は、当該費用が実質的に通常の事業費用であり、一定の状況下で発生することが不可欠であることを考慮し、一定の条件の下で発生した実際の原状回復費用の税額控除を事業者に請求させることにより、この問題に対処するための税制上の救済措置を提案した。

¹ 2024/25年度予算案の演説はこちらのリンクからアクセス可能: [The 2024-25 Budget - Home](#)

² 2024年6月3日に開催された立法会財政金融部会での説明資料はこちらのリンクからアクセス可能:

<https://www.legco.gov.hk/yr2024/english/panels/fa/papers/fa20240603cb1-662-6-e.pdf>

- 税金控除は、**実際に負担したか支払われた**リース原状回復費用に対してのみ請求できる。適用される会計基準の条文に基づく請求はできない(例えば、香港財務報告基準第16号「リース」で認識された資産計上済みの原状回復費用の減価償却費及び支払利息費用)。
- リースの期間満了または中途解約時に、リース物件を原状回復させる義務がある場合に限り、税額控除を請求することができる。このような義務は、賃借契約に基づいて、または賃貸人と賃借人との間の他の取り決めを通じて定めることができる。
- この税額控除は、借り手に発生したリース原状回復費用だけでなく、借り手が貸し手に対してその債務を履行するために行った支払いも対象となる。
- リース現状回復費用が発生した後に当該事業が終了するかどうかは、税額控除の可能性に影響を与えない。

KPMGの見解: 提案されている税額控除案は、シンガポール³のものよりも企業にとってフレンドリーなものとなっている。その理由は、(1) 原状回復費用を賃借契約上で規定する必要がなく、(2) 事業の停止により施設が明け渡される場合でも税額控除が可能であるためである。

その一方で、リース期間満了時に原状回復費用が発生した場合又は支払われた場合にのみ税額控除を認めるというアプローチは、シンガポール³と同様であるが、このアプローチにはいくつかの懸念が存在する。例えば:

- 認識されている会計上の原状回復に関する引当金については控除が認められていないため、納税者は税務上の調整を行い、リース期間中に繰延税金を計上する必要があるかもしれない。
- 納税者は、リース期間が終了する年度において、一度だけの税額控除を完全に利用するために十分な金額の課税可能利益を有していない場合、税務上の欠損が生じる可能性がある。香港の税制では欠損金の繰り戻しができないため、リース期間満了時に事業を停止した場合には、税務上の欠損分の税額控除金額は利用できない。

2. CBA及びIBAの請求期限の撤廃

現行のCBA制度では、年次償却には25年の期限(すなわち、最初に使用した年から25年間)が適用される。商業用ビルが25年の期限内に売却された場合、売り手はバランス調整に直面することになり、買い手は税務上の残余価値に売主に課されるすべてのバランシングチャージを加えた年次償却額を損金算入することができる。

しかしながら、25年の期限を過ぎて商業用ビルが売却された場合には、買い手はその損金算入金額を控除することができない⁴。現在のIBA制度の下では、老朽化した工業用ビルについても同様の問題がある。

政府は既存のCBA制度とIBA制度を改善し、商業用ビルや工業用ビルの購入者がCBAやIBAを**期限なしに年間4%の減価償却費**が損金算入できるようにすることを提案した。購入者が年次償却の損金算入を請求するための課税基準は、現在の慣行、すなわち、売却直後の支出の残額に、売り手に課されるすべてのバランシングチャージを加えたものと同様と考えられる。

KPMGの見解: この制度の改善により、使用年数に関係なく、すべての商業用ビル・工業用ビルに一貫した措置がとられることになる。ビルの所有者は、新品・中古を問わず、期間制限なく年次償却の損金算入を享受することができ

³ 原状回復費用の税額控除を認めるシンガポールのアプローチの詳細については、こちらのリンクにあるシンガポール内国歳入庁のホームページからアクセス可能:
[IRAS | Tax Treatment of Business Expenses \(M-R\)](#)

⁴ 問題の詳細と2022年6月におけるKPMGの政府への提出内容については、[香港タックスアラート12号 \(2022年8月\)](#) を参照すること。

る。とはいえ、ビルを取得し、残りの年数で期限内に資本控除を申請できていた納税者にとっては、改正後の制度の下では、申請期間（すなわち25年）が長くなり、その結果、税務上の減価償却が遅くなる可能性がある。

3. 実施スケジュール

これら香港政府の2つの提案は、立法手続きが完了次第、**課税年度2024/25**から適用される。政府は必要な立法上の修正を含む法案を2024年第4四半期に立法会へ提出する予定である。

KPMGの見解

香港政府の提案は、香港の商業用ビル・工業用ビルに対する税額控除の枠組みを強化するための積極的なアプローチを示している。特に、リース原状回復費用に対する税額控除の導入は、利害関係者の懸念に政府が積極的に対応していることを示すものである。

これらの強化策が広く適用されることを踏まえ、KPMGは、本年5月に、政府が検討すべき強化策について提言を行った。納税者は、これらの税法改正案の進展を注意深くフォローし、商業用ビル・工業用ビルの将来の投資や移転に対する潜在的影響を評価すべきである。

なお、日本語でのお問い合わせは、下記担当者までご連絡ください。



Vivian Chen

陳蔚

Head of GJP China Tax

Tel: +86 755 2547 1198

vivian.w.chen@kpmg.com



Lisa Li

李輝

Partner

Tel: +86 10 8508 7638

lisa.h.li@kpmg.com



Jie Xu

徐潔

Partner

Tel: +86 21 2212 3678

jie.xu@kpmg.com



Rui Matsuo

松尾 星

Senior Manager

Tel: + 852 2978 8924

rui.matsuo@kpmg.com



Deborah Leung

梁 秀章

Senior Manager

Tel: + 852 2685 7742

deborah.leung@kpmg.com



Tokiyo Akaba

赤羽 登季代

Manager

Tel: + 852 2978 8247

tokiyo.akaba@kpmg.com



Takayuki Ogawa

小河 孝之

Manager

Tel: + 852 3927 5525

takayuki.ogawa@kpmg.com



Masatoshi Okumura

奥村 雅敏

Manager

Tel: + 852 2685 7584

masatoshi.okumura@kpmg.com



Masato Sawai

澤井 雅人

Manager

Tel: + 852 5501 3735

masato.sawai@kpmg.com

kpmg.com/cn/socialmedia



For more KPMG Hong Kong (SAR) Tax Alerts, please scan the QR code or visit our website: <https://home.kpmg/cn/en/home/services/tax/hong-kong-tax-services/hong-kong-tax-insights.html>



For a list of KPMG China offices, please scan the QR code or visit our website: <https://home.kpmg/cn/en/home/about/offices.html>

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2024 KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership, KPMG Advisory (China) Limited, a limited liability company in Chinese Mainland, KPMG, a Macau (SAR) partnership, and KPMG, a Hong Kong (SAR) partnership, are member firms of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

© 2024 KPMG Tax Services Limited, a Hong Kong (SAR) limited liability company and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.