

香港タックスアラート

(香港税務速報)



第13回 | 2024年10月

(1) リース原状回復費用と (2) 商業用/工業用ビルに関する税額控除の法案の公布

サマリー

(1) リース物件のリース原状回復費用に対する税額控除の導入、(2) 中古の商業用および工業用ビルに対する年間税額控除の請求期限の撤廃に関する法案が2024年10月18日に公布された。

このタックスアラートでは、提案されている新しい法人所得税軽減措置の主な特徴を要約し、我々の見解を共有する。

2024/25年度予算案¹では、香港特別行政区（以下、香港（SAR））政府が(1) リース物件から生じた原状回復費用に対する税額控除を認め、(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）の請求期限を撤廃すると発表した。その後、政府は2024年6月に2つの税制強化措置に関する提案を議論する立法会の報告資料²を発行した。

2024年10月18日、上記2つの措置を実施するために必要な法改正を規定する内国歳入（修正）法案2024（リース物件の原状回復に対する税額控除およびビルおよび構造物に対する控除）（以下、法案）³が公布された。この法案は、2024年10月30日に立法会に提出される予定である。同日、香港税務局（以下、IRD）は、提案されている2つの法人所得税軽減措置に関するガイダンス⁴を発表した。このガイダンスには、上記(1)に関するFAQと、上記(2)に関する具体例が含まれている。

1. リース原状回復費用に対する税額控除案

現在、納税者は、リース終了時または中途解約時に実際に発生したリース物件の原状回復費用については、資本的支出とみなされるため、税額控除を請求することができない。

課税年度（以下、YOA）2024/25から発効し、以下の条件がすべて満たされる場合、納税者は控除することが許可される:

- 納税者はリースの賃借人である

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: <https://www.budget.gov.hk/2024/eng/index.html>

² 立法会の財政に関する検討会の報告資料はこちらのリンクからアクセス可能:
<https://www.legco.gov.hk/yr2024/englis h/panels /fa/papers/fa20240603cb1-662-6-e.pdf>.

また、詳細は我々が2024年7月に発行した第6回香港タックスアラートも参照可能

³ 法案はこちらのリンクからアクセス可能:
<https://www.gld.gov.hk/egazette/englis h/gazette/file.php?year=2024&vol=28&no=42&extra=0&type=3&number=18>

⁴ 提案されている2つの法人所得税軽減措置に関するガイダンスはこちらのリンクからアクセス可能: https://www.ird.gov.hk/eng/tax/bus_rabs.htm

Hong Kong (SAR) Tax Alert

- 納税者はリース物件の原状回復義務を有する
- 原状回復費用は、リースに関するHKFRS第16号またはその他の同様の会計基準に基づいて定められた規定には関連しない
(例: 財務諸表で認識される資産化された原状回復費用の償却費と支払利息)
- 原状回復費用の金額がその状況において妥当である

「原状回復費用」という用語は、リース終了時または中途解約時にリース物件を元の状態に戻すための費用を意味し、賃借人が原状回復義務を履行するために賃貸人に支払った、または支払うべき金額を含む。「原状回復義務」という用語は、(明示的であるか黙示的であるかにかかわらず、リースまたは貸主と借主の間の別の取り決めから生じるかにかかわらず) リース物件をリースの終了時又は中途解約時に原状回復する、または原状回復費用の全額または一部を支払う義務を意味するものと定義されている。

2. CBAおよびIBAの請求期限の撤廃案

現在のCBA制度では、納税者は商業用ビルに発生した資本的支出に対して毎年税額控除を受ける権利があるが、請求期間はビルを最初に使用した年(つまり、使用期間)から起算して25年間に制限されている。

これは、商業用ビルが使用期間後に売却される場合、売り手はバランス調整の対象となる可能性がある一方、買い手は年間税額控除を請求できないことを意味する⁵。現在のIBA制度における老朽化した工業用ビルについても同様の問題がある。

上記の問題に対処するために、法案は、以下の効果をもって既存のCBA及びIBA制度を改善しようとしている:

シナリオ	買い手の年間税額控除
商業用ビル	
1. YOA2024/25以降に買主が取得した新築の商業用ビル	• 変更なし - 使用開始の年から25年間にわたり建築費用の4%
2. YOA2024/25より前に買い手に売却された中古の商業用ビル	• 変更なし - 売却直後からの残存使用期間における支出残額の4%*
3. YOA2024/25以降に買い手に売却された中古の商業用ビル	• 改善されたルール - 取得年度から全額請求するまでの期間において、売却直後の支出残額の4%* (すなわち、残りの使用期間に制限されない)
工業用ビル	
4. YOA2024/25以降に買主が取得した新築の工業用ビル	• 変更なし - 上記CBAの1と同様
5. YOA2024/25より前に買い手に売却された中古の工業用ビル	• 売却年度に使用期間が満了していない場合 => 変更なし - 上記CBAの2と同様 • 売却年度に使用期間が終了している場合=> 改善されたルール - YOA2024/25から全額請求するまでの期間において、売却直後の支出残額の4%*
6. YOA2024/25以降に買い手に売却された中古の商業用ビル (使用期間終了の有無にかかわらず)	• 改善されたルール - 上記CBAの3と同様

* 売り手に課されるバランス調整を含む

改善されたCBA制度の下での新しいルールを説明するために、Appendixに具体例を示す。

⁵ 根本的な問題点と、2022年6月に行われたKPMGの政府への提出資料の詳細については、[Hong Kong Tax Alert – Issue 12, August 2022](#)を参照可能

KPMGの見解

リース原状回復費用の税額控除を導入し、既存のIBAおよびCBA制度を改善するという政府の提案は特に奨励されるものである。これらの提案は、KPMGを含む利害関係者から提起された懸念に対応し、香港（SAR）税制の競争力を強化するという政府のコミットメントを示している。

特に、リース原状回復費用の税額控除は、(1) リース原状回復費用を賃貸借契約で規定する必要がないこと、(2) 事業の停止により物件が明け渡される場合に納税者が税額控除を請求することを禁止していないことの2点において、シンガポールの同様の制度⁶よりもビジネスフレンドリーである。

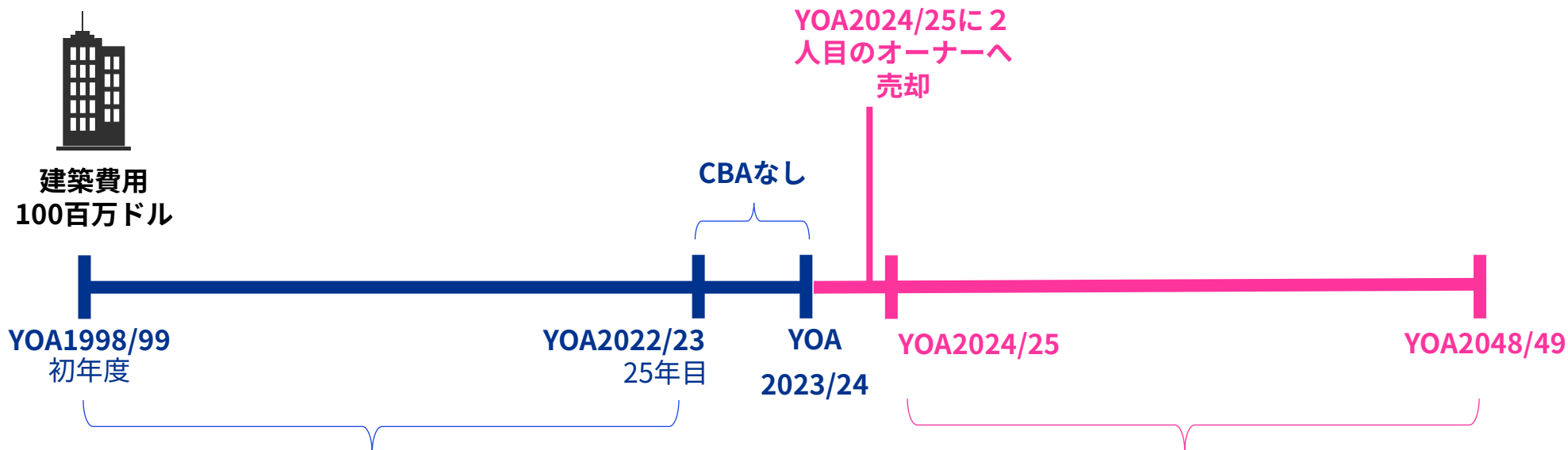
しかし、現行案では、通常リース終了時に実際に支払われたか又は支払われるべきリース原状回復費用の額に基づいてのみ控除を請求することができ、リース期間中に財務諸表⁷に認識された会計上の引当金の額に基づいて税額控除を請求することはできない。これは、納税者が利益確定のための税務上の調整を行い、リース期間中に繰延税金を計上する必要があることを意味する。また、リース期間が終了し、事業の終了に伴うリース期間終了時に、課税所得が不足しているか又は損失が生じている場合には、納税者は税額控除の恩恵を受けることができない。



YOA2024/25以降に中古の商業用又は工業用ビルを取得した、又は取得を計画している納税者は、修正されたCBA/IBA制度の下で利用可能な年間控除金額に留意する必要がある。YOA2024/25以前に取得した中古の工業用ビルで、購入時に使用期間が満了しているが未請求の支出残額があるものについては、購入者は、YOA2024/25からそのような工業用ビルに対して利用可能な新しい4%のIBAに留意し、IBA金額を確認するために必要な過年度の情報を得ることができるかどうかを検討する必要がある。

⁶ シンガポールにおけるリース原状回復費用の税額控除の詳細については、シンガポール内国歳入庁のWebページからアクセス可能: [https://www.iras.gov.sg/taxes/corporate-income-tax/income-deductions-for-companies/business-expenses/tax-treatment-of-business-expenses-\(m-r\)](https://www.iras.gov.sg/taxes/corporate-income-tax/income-deductions-for-companies/business-expenses/tax-treatment-of-business-expenses-(m-r))

⁷ HKFRS第16号によれば、借手が原状回復費用の義務を負った場合、リース物件に関する使用権資産の費用には、在庫を生産するために発生した費用を除き、物件をリース契約条件で要求される状態に回復するために借手が負担する見積費用の引当金が含まれるものとする。引当金は、最新の見積もりを反映するために、リース期間中に毎年見直しおよび調整されることがある。資産化された原状回復費用の減価償却費と支払利息は、リース期間中毎年財務諸表で認識される。

改良されたCBA制度の下での新しいルール of 具体例
 YOA2024/25以降での中古商業用ビルの取得



	 最初のオーナー	 2人目のオーナー
年間控除金額	$100\text{百万ドル} \times 4\% \times 25\text{年}$ = 100百万ドル	$100\text{百万ドル} \times 4\%$ = 年間4百万ドル (完全に請求されるか処分されるまで)
売上のバランス調整	(100百万ドル)	
売却直後における2人目のオーナーの支出残額		100百万ドル

Hong Kong (SAR) Tax Alert

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 塁
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 organisation.