



## 不動産企業が税務機関の租税回避防止業務の重点対象となる

### 本稿要旨

- 土地増値税の管理が地方税務機関の租税回避防止業務の重点となる
- 深圳市地方税務局は不動産企業による「土地増値税清算申告表」の記入時に、不動産企業の関連者取引の詳細開示を要求
- 不動産企業は関連者取引および価格政策を見直し、租税回避防止調査リスクを検証すべきである
- 不動産企業はタックス・プランニングを行う際に、租税回避防止調査リスクを低減させる為、関連者取引の価格政策を独立企業間原則に一致させるべきである

### 概要

不動産業界は、最近十年間、国家税務総局によって、幾度も全国税収「専項調査」(特定調査)、および一般税務調査の重点対象業界に指定された。税務機関の租税回避防止業務に関する経験の蓄積および技術の成熟につれ、不動産業界は租税回避防止調査の重点分野となった。KPMG が入手した情報によると、国家税務総局は2012年も継続して不動産業界に対する業界分析および全国一斉調査を行う予定である。

また、地方税務機関も不動産企業の租税回避防止問題に注目し始め、調査範囲を企業所得税から土地増値税、営業税等の不動産企業の関連者取引に関わる各種の税収に広げた。2011年末、全国の地方税務機関を集めた租税回避防止業務会議が山東省で開催された。そこで、不動産業界の租税回避防止問題に対する討論および研究が行われ、併せ、不動産企業に対する租税回避防止調査業務の具体的な取り組み内容が定められた。2012年の上半期には、深圳、アモイ、成都等の地方税務局が、不動産企業に対する租税回避防止の管理・監督および調査を強化した。

### 背景

大手不動産グループ内の分業が細分化されるにつれ、グループ内で不動産開発会社、建築・内装会社、設計会社、造園会社、および住宅管理会社が設立されるケースは多い。グループ内の関連者取引の類型も多様化した。一般に、建築材料の購入、住宅の販売、設計・広告・アドバイザー等の役務取引、専門技術・商標等の使用権譲渡といった無形資産取引、および資金融通取引等が行われる。税務機関は、不動産企業が上述した関連者取引を通して、土地増値税、営業税、および企業所得税回避を企てるか否かに注目するようになった。

## 関連者取引が企業所得税に及ぼす影響

不動産グループは、関連者取引を通して、利益を赤字会社と黒字会社間で再分配することによって、グループ全体の税効率を高めることができる。資金の融資を例にとると、親会社が黒字会社に資金を融資する場合、親会社は利息収入に対して営業税および附加の納付が必要であるが、融資を受ける黒字会社は利息を損金計上できる。営業税及び附加などの流通税の税負担は 25%の企業所得税の税率より遥かに低いいため、グループ全体の税負担を軽減することができる。

不動産企業の海外関連者取引には、役務の提供と資金融通の他、商標ロイヤルティの支払いもよく見られる。海外関連者に商標ロイヤルティを支払う時、中国税務機関は、関連の商標、ブランド等の無形資産が国内会社の利益に貢献したか否かに注目する。具体的には、国内の会社がその無形資産の使用により、超過利益を獲得したか否かである。

## 関連者取引が土地増値税に及ぼす影響

土地増値税とは、国有地の使用权、地上建築物、およびその付随物の譲渡により収入を得る会社および個人に対し、譲渡により獲得した付加価値額に対して徴収する税金である。上述の付加価値額とは、不動産の譲渡により獲得した収入から、不動産開発のコスト、費用等の法定控除項目を控除した後の残額を言う。控除項目には、いわゆる「三通一平」の支出（移転補償費、現場における電力・水道および現場までの交通アクセスの整備作業費）、建築内装工事費、各種基礎設備費、および公共施設費等が含まれる。土地増値税は四段階の累進課税となっている。具体的には、不動産譲渡時の増値率（付加価値額の法定控除項目に対する比率）が四段階に分けられ、段階ごとに30%から60%までの税率が適用される。これらは25%の企業所得税率より高い。

土地増値税を納付する企業にとって、控除項目の金額はその土地増値税金額に直接影響する。この為、不動産企業にとって、道路網の建設、配管工事、緑化維持管理への支出が多ければ多いほど控除される金額も多い。また、当該不動産の譲渡時の増値率も低く、企業に適用される土地増値税の税率も低い為、最終的には土地増値税額の減少につながる。この為、税務機関は、不動産開発企業が付加価値額を下げ、最終的に土地増値税を減少させる目的で、関連会社への内装工事費、設計費等の控除項目の金額を増加させたか否かに特に注目する。

不動産企業による土地増値税回避の可能性に対し、深圳市地方税務局は、不動産企業（中国資本の企業を含む）に対して、「土地増値税清算申告表」の記入時に、関連者取引による不動産譲渡収入、不動産開発コスト、および費用の支出等の詳細を開示するよう、先頭を切って要求した。

## KPMG の所見

現在、不動産業界は、税務「専門調査」（特定調査）、および租税回避防止調査の重点業界の一つである。中国税務機関は、大手不動産業数社に対して租税回避防止の調査を進めている。

KPMG の経験によると、国家税務局の不動産企業に対する租税回避防止調査において、特に商標ロイヤルティの合理性など、関連者間の無形資産取引に注目している。また、不動産プロジェクトの開発周期が長く、資金の需要も大きい為、関連者間の資金融通取引も一般的に行われ、過少資本問題も税務機関が注目する重点分野の一つである。

この他、地方税務局の不動産企業に対する租税回避防止調査において、企業の開発コスト、開発費用に含まれる項目の信憑性、合理性も往々にして税務機関の調査の重点ポイントとなる。営業税および附加に関しては、地方税務局は、不動産企業の「割賦販売」科目等、通常調査を行われない項目に調査の重点を置く。近い将来、より多くの地方税務機関が、深圳市と類似した不動産業界に対する関連申告および情報開示規定を公布する見込みである。各地で不動産業界の移転価格に対する規制が日増しに厳しくなり、全国範囲で業界一斉調査が行われる可能性も高い。

不動産企業は、適時にその関連者取引および価格設定政策を見直し、租税回避防止調査リスクを検証した上で、必要に応じて関連者取引政策を見直すことをお勧めする。また、不動産企業はタックス・プランニングを行う際に、租税回避防止調査リスクを低減させる為、その関連者取引の価格政策を独立企業間原則に一致させるべきである。

# Contact us – Global Transfer Pricing Services



## **Khoonming Ho**

Partner in Charge, Tax  
China and Hong Kong SAR  
Tel. +86 (10) 8508 7082  
khoonming.ho@kpmg.com



## **Cheng Chi**

Partner in Charge, Transfer Pricing  
China & Hong Kong SAR  
Tel. +86 (21) 2212 3433  
cheng.chi@kpmg.com

### **Northern China**



## **Irene Yan**

Partner  
Tel. +86 (10) 8508 7508  
irene.yan@kpmg.com

### **Southern China**



## **Eileen Sun**

Partner in Charge, Tax  
Southern China  
Tel. +86 (755) 2547 1188  
eileen.gh.sun@kpmg.com

### **Central China**



## **Cheng Chi**

Partner in Charge, Transfer Pricing  
China & Hong Kong SAR  
Tel. +86 (21) 2212 3433  
cheng.chi@kpmg.com



## **Angie Ho**

Partner  
Tel. +86 (755) 2547 1276  
angie.ho@kpmg.com



## **Yasuhiko Otani**

Partner  
Tel. +86 (21) 2212 3360  
yasuhiko.otani@kpmg.com



## **Kelly Liao**

Partner  
Tel. +86 (20) 3813 8668  
kelly.liao@kpmg.com



## **Leonard Zhang**

Partner  
Tel. +86 (21) 2212 3350  
leonard.zhang@kpmg.com

### **Hong Kong**



## **Kari Pahlman**

Partner  
Asia Pacific Leader, Transfer Pricing  
Tel. +852 2143 8777  
kari.pahlman@kpmg.com



## **Amy Rao**

Director  
Tel. +86 (21) 2212 3208  
amy.rao@kpmg.com



## **John Kondos**

Partner  
Asia Pacific Regional Leader  
Financial Services - Transfer Pricing  
Tel. +852 2685 7457  
john.kondos@kpmg.com



## **Karmen Yeung**

Partner  
Tel. +852 2143 8753  
karmen.yeung@kpmg.com

[kpmg.com/cn](http://kpmg.com/cn)

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 upon such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2012 KPMG, a Hong Kong partnership and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. © 2012 KPMG Advisory (China) Limited, a wholly foreign owned enterprise in China and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International.