



## チャイナタックスアラート (中国税務速報)

第1回 2013年1月

# 国家税务总局 中国不動産企業等の持分譲渡に関する租税条約上の関連条項についての明確化

## このアラートで検討している法規

国家税务总局「所得に対する租税の二重課税の回避および脱税防止のための中華人民共和国政府とシンガポール共和国政府との協定と議定書の条文解釈」  
(国税発[2010]75号)

国家税务总局「租税条約上の譲渡所得条項に関する問題(国家税务总局公告[2012]59号)

## 背景

2012年12月31日、国家税务总局は、国家税务总局公告[2012]59号(以下、「59号公告」)を発行しました。これは、中国と締結する各租税条約上の譲渡所得条項の適用について明確化したもので、この公告は、非居住者が中国において保有する出資者持分の譲渡によって得る持分譲渡所得について、中国で課される源泉税の免除規定を明確にしており、総じて歓迎すべき内容といえます。しかし、公告に示されたアプローチでは、持分譲渡において、中国企業が「不動産企業」に該当するか否かの判断基準がより厳格に適用され、その結果、源泉課税免除が否認されるケースが出てくる可能性があります。

特に、59号公告では、非居住者が中国企業の持分を譲渡することによって得る持分譲渡所得について、中国が10%の源泉税の課税権を有するか否かの判断基準について、詳しく述べられています。その中国企業に係る持分価値の50%以上が直接又は間接に中国に所在する不動産によって構成されているかどうか、及び、持分を譲渡しようとしている非居住者が、その中国企業に係る資本の25%以上を有しているかどうかの要件について、詳細な記載があります。中国において持分の移転を行い、それについて各租税条約上の免税規定を受けようとする非居住者は、これらの判断基準に十分に注意する必要があります。

## 59号公告

租税条約における譲渡所得条項の適用に関するガイドとして、2010年に発行された国税発[2010]75号(以下、「75号通達」)があります。これは、中国が他の国又は地域と締結する租税条約に関する解釈と適用方法を整理したものであり、75号通達そのものは、中国・シンガポール租税条約の内容に関する解釈とされてはいますが、中国・シンガポール租税条約と同様の規定内容を有する他の国と中国との租税条約に対しても、同様に適用されるものと考えられます。59号公告は、次の2つの点について、75号通達を補足しています。

## 「中国不動産企業」に係る持分の譲渡

59号公告のポイントの一つは、中国・シンガポール租税条約における「中国不動産企業」の定義です。その中において、「中国不動産企業」とは、譲渡される企業の持分価値の50%以上が直接或いは間接に中国に所在する不動産によって構成される企業とされています。2010年における中国・バルバドス租税条約の改正以降、中国が締結しているすべての租税条約において、中国不動産企業の譲渡に係る持分譲渡所得に対して、中国は課税権を有するとされています。

59号公告では、ある中国企業の価値の大部分が不動産によって構成されるかどうかを判断する際に、負債は考慮せず、「総資産法」を用いると明記しています。この総資産法は、OECDの解釈と基本的に一致しています。

また、59号公告では、この50%に達するか否かの基準について、中国の会計基準に基づく財務諸表にて認識された資産価値をもって判定しなければならないとされています。しかしながら、土地及び土地使用権の価値については、比較可能な、隣接する、或いは類似の土地及び土地使用権の公正市場価値を下回ってはならないとされています。中国では、土地及び土地使用権の価格は今後上昇する可能性が高いことから、土地及び土地使用権に係る価値の評価には、原則として、公正市場価値が用いられることとなり、土地及び土地使用権以外の資産については、簿価が使用されることとなります。

## 「中国不動産企業」に該当しない中国企業に係る持分の譲渡

59号公告のもう一つのポイントは、中国・シンガポール租税条約第13条に規定される、非居住者である譲渡方が譲渡される中国企業に対して25%以上の持分を保有することに関する規定をどのように判定するかです。具体的には、不動産企業に該当しない中国企業持分を譲渡するシンガポール企業が、譲渡前12ヶ月内に、その中国企業持分の25%以上を直接或いは間接に保有していたことがある場合、その持分譲渡所得に対し、中国において10%企業所得税が課されます。中国が締結している多くの租税条約には、この「25%保有」に類似する規定が含まれています。(なお、日本・中国租税条約第13条には、この「25%保有」の基準は規定されていません。よって、例えば、非居住者企業に該当する日本企業が中国企業の持分を譲渡した場合、その保有比率に関わらず、その譲渡所得に対して中国において10%の企業所得税が課されますのでご留意下さい。)

75号通達には、この「25%保有」の基準が充たされるかどうかの判定方法の例示が含まれています。直接保有と間接保有のほか、75号通達には、「重要な利害関係」という概念が導入されています。これは、米国連邦所得税制度における「みなし保有(constructive ownership)」の概念に類似しています。つまり、直接保有、間接保有、そしてみなし保有に係る持分の合計をもって、25%保有の基準に達するかどうかを判定しなければならないこととなります。

59号公告は、75号通達に規定される中国企業持分の直接保有について、修正を加えています。つまり、非居住者が代理人名義で持分を保有している場合は、この持分も含めて、25%保有の基準を充たすか否かを判断することになっています。

また、59号公告は、25%保有の基準の計算において、間接保有をどのように考慮するかについても明確にしています。つまり、ある非居住者が中国企業の持分を直接保有する中間持株会社の持分を10%以上保有している場合に限り、その間接所有の持分を計算に含める必要があります。

最後に、59号公告は、「重要な利害関係」のある個人及び法人が保有する中国企業持分の定義についても明らかにしました。つまり、上述の「10%保有」の基準は、これらの重要な利害関係のある個人及び法人が保有する持分の比率を判定する際にも適用されることとなります。

国家税務総局は、59号公告のこれらの規定の具体的な適用方法について、多数の例示を含めた解説書も発行しました。重要な内容を一つ紹介すると、75号通達には、例えば、非居住者である個人が、中国の不動産企業持分を保有する非居住者企業の持分を保有しており、それを譲渡する場合、通常は、一般的租税回避防止関連条項(例えば、698号通達に規定する内容)に反しない限り、中国において課税対象とはならない旨が規定さ

れていますが、この解説書においてもその内容が繰り返されていることです。この点については、中国不動産企業の持分譲渡に関する中国の規定は、他国、例えばオーストラリアにおける「課税対象豪州不動産(Taxable Australian Real Property =TARP)」に関する規定などに比べると、相対的に緩やかであるといえます。

## KPMG の見解

59号公告は、「25%保有」の判定にあたり、10%未満の持分を保有する中間持ち株会社を通じて間接的に保有する形式は排除され、また、「重要な利害関係」を有することに関する定義が明確となったため、納税者にとって有用な情報であるといえます。

しかし、中国不動産企業に関する規定については、実務上、中国の各ローカル税務当局がこれをどのように取り扱うかによって、難しい問題が生じるかもしれません。例えば、不動産の価値を評価する際、不動産以外の資産が簿価で評価されている中で、不動産だけに簿価より高い公正市場価値を適用すれば、その企業は容易に「不動産企業」と分類されてしまう可能性があります。近年、不動産価格が一貫して上昇傾向にある中国においては、このような状況が発生する可能性は高いものと思われます。

この点に関する OCED コメンタリーは、あまり詳細なものはありませんが、通常、このような状況では、不動産と不動産以外の資産に対する価値は同様の評価方法を用いて確定すべきであると考えられます。同一の計算の中において、例えば、公正市場価値を用いて不動産価値を算定し、簿価を用いてその他の資産価値を算定した場合、歪んだ算定結果となりかねません。さらにいえば、営業権、ノウハウ、未登録の特許や商標等、貸借対照表に計上されていない資産も含めて、公正市場価値によりすべての資産を評価するよう要求する国もあります。このようなアプローチは、59号公告では解説されていませんが、中国税務当局がこうした事実を考慮の上でバランスの取れた方法を採用するよう、期待したいところです。

75号通達には、中国不動産企業に該当するかどうかは、持分譲渡の時点から遡って3年内のいずれかの時点で、その中国企業に係る価値の50%以上が中国の不動産によって構成されているかどうかによって判定される旨が規定されており、59号公告にもこの内容が繰り返されています。しかし、実務上は、3年間にわたってこの基準を超えていたことの根拠として、税務当局がどのようなものを求めるかについては、未だ不透明です。他の国や地域でのKPMGの経験からいえば、重要な不動産の取得時や処分時、或いは会計年度末等、重要な時点での評価レポートの準備を行うというアプローチが、納税者と税務当局の両方に受け入れられているのが一般的です。中国でも、同様のアプローチを採用することが望されます。

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

**Beijing/Shenyang**  
**David Ling**  
Partner in Charge, Tax  
Northern China  
Tel. +86 (10) 8508 7083  
david.ling@kpmg.com

**Qingdao**  
**Vincent Pang**  
Tel. +86 (532) 8907 1728  
vincent.pang@kpmg.com

**Shanghai/Nanjing**  
**Lewis Lu**  
Partner in Charge, Tax  
Central China  
Tel. +86 (21) 2212 3421  
lewis.lu@kpmg.com

**Hangzhou**  
**Martin Ng**  
Tel. +86 (571) 2803 8081  
martin.ng@kpmg.com

**Chengdu**  
**Anthony Chau**  
Tel. +86 (28) 8673 3916  
anthony.chau@kpmg.com

**Guangzhou**  
**Lilly Li**  
Tel. +86 (20) 3813 8999  
lilly.li@kpmg.com

**Fuzhou/Xiamen**  
**Maria Mei**  
Tel. +86 (592) 2150 807  
maria.mei@kpmg.com

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

**Hong Kong**  
**Karmen Yeung**  
Tel. +852 2143 8753  
karmen.yeung@kpmg.com

**Northern China**  
**David Ling**  
Partner in Charge, Tax  
Northern China  
Tel. +86 (10) 8508 7083  
david.ling@kpmg.com

**Vaughn Barber**  
Tel. +86 (10) 8508 7071  
vaughn.barber@kpmg.com

**Roger Di**  
Tel. +86 (10) 8508 7512  
roger.di@kpmg.com

**John Gu**  
Tel. +86 (10) 8508 7095  
john.gu@kpmg.com

**Jonathan Jia**  
Tel. +86 (10) 8508 7517  
jonathan.jia@kpmg.com

**Kevin Lee**  
Tel. +86 (10) 8508 7536  
kevin.lee@kpmg.com

**Paul Ma**  
Tel. +86 (10) 8508 7076  
paul.ma@kpmg.com

**Vincent Pang**  
Tel. +86 (10) 8508 7516  
+86 (532) 8907 1728  
vincent.pang@kpmg.com

**Michael Wong**  
Tel. +86 (10) 8508 7085  
michael.wong@kpmg.com

**Jessica Xie**  
Tel. +86 (10) 8508 7540  
jessica.xie@kpmg.com

**Irene Yan**  
Tel. +86 (10) 8508 7508  
irene.yan@kpmg.com

**Leonard Zhang**  
Tel. +86 (10) 8508 7511  
leonard.zhang@kpmg.com

**Tracy Zhang**  
Tel. +86 (10) 8508 7509  
tracy.h.zhang@kpmg.com

**Abe Zhao**  
Tel. +86 (10) 8508 7096  
abe.zhao@kpmg.com

**Catherine Zhao**  
Tel. +86 (10) 8508 7515  
catherine.zhao@kpmg.com

**Eric Zhou**  
Tel. +86 (10) 8508 7610  
ec.zhou@kpmg.com

**David Chamberlain**  
Tel. +86 (10) 8508 7056  
david.chamberlain@kpmg.com

**Tony Feng**  
Tel. +86 (10) 8508 7531  
tony.feng@kpmg.com

**Tiansheng Zhang**  
Tel. +86 (10) 8508 7526  
tiansheng.zhang@kpmg.com

**Central China**  
**Lewis Lu**  
Partner in Charge, Tax  
Central China  
Tel. +86 (21) 2212 3421  
lewis.lu@kpmg.com

**Anthony Chau**  
Tel. +86 (21) 2212 3206  
+86 (28) 8673 3916  
anthony.chau@kpmg.com

**Cheng Chi**  
Tel. +86 (21) 2212 3433  
cheng.chi@kpmg.com

**Chris Ho**  
Tel. +86 (21) 2212 3406  
chris.ho@kpmg.com

**Sunny Leung**  
Tel. +86 (21) 2212 3488  
sunny.leung@kpmg.com

**Christopher Mak**  
Tel. +86 (21) 2212 3409  
christopher.mak@kpmg.com

**Martin Ng**  
Tel. +86 (21) 2212 2881  
+86 (571) 2803 8081  
martin.ng@kpmg.com

**Yasuhiro Otani**  
Tel. +86 (21) 2212 3360  
yasuhiro.otani@kpmg.com

**John Wang**  
Tel. +86 (21) 2212 3438  
john.wang@kpmg.com

**Jennifer Weng**  
Tel. +86 (21) 2212 3431  
jennifer.weng@kpmg.com

**Lachlan Wolfers**  
Tel. +86 (21) 2212 3515  
lachlan.wolfers@kpmg.com

**Grace Xie**  
Tel. +86 (21) 2212 3422  
grace.xie@kpmg.com

**Bruce Xu**  
Tel. +86 (21) 2212 3396  
bruce.xu@kpmg.com

**Zichong Xu**  
Tel. +86 (21) 2212 3404  
zichong.xu@kpmg.com

**William Zhang**  
Tel. +86 (21) 2212 3415  
william.zhang@kpmg.com

**Michelle Zhou**  
Tel. +86 (21) 2212 3458  
michelle.b.zhou@kpmg.com

**Cheng Dong**  
Tel. +86 (21) 2212 3410  
cheng.dong@kpmg.com

**David Huang**  
Tel. +86 (21) 2212 3605  
david.huang@kpmg.com

**Dylan Jeng**  
Tel. +86 (21) 2212 3080  
dylan.jeng@kpmg.com

**Ho Yin Leung**  
Tel. +86 (21) 2212 3358  
ho.yin.leung@kpmg.com

**Henry Ngai**  
Tel. +86 (21) 2212 3411  
henry.ngai@kpmg.com

**Amy Rao**  
Tel. +86 (21) 2212 3208  
amy.rao@kpmg.com

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

**Sam Fan**  
Tel. +86 (755) 2547 1071  
sam.kh.fan@kpmg.com

**Angie Ho**  
Tel. +86 (755) 2547 1276  
angie.ho@kpmg.com

**Jean Jin Li**  
Tel. +86 (755) 2547 1128  
Tel. +86 (592) 2150 888  
jean.j.li@kpmg.com

**Jean Ngan Li**  
Tel. +86 (755) 2547 1198  
jean.li@kpmg.com

**Lilly Li**  
Tel. +86 (20) 3813 8999  
lilly.li@kpmg.com

**Kelly Liao**  
Tel. +86 (20) 3813 8668  
kelly.liao@kpmg.com

**Maria Mei**  
Tel. +86 (592) 2150 807  
maria.mei@kpmg.com

**Michelle Sun**  
Tel. +86 (20) 3813 8615  
michelle.sun@kpmg.com

**Bin Yang**  
Tel. +86 (20) 3813 8605  
bin.yang@kpmg.com

**Hong Kong**  
**Ayesha M. Lau**  
Partner in Charge, Tax  
Hong Kong SAR  
Tel. +852 2826 7165  
ayesha.lau@kpmg.com

**Chris Abbiss**  
Tel. +852 2826 7226  
chris.abbiss@kpmg.com

**Darren Bowdern**  
Tel. +852 2826 7166  
darren.bowdern@kpmg.com

**Barbara Forrest**  
Tel. +852 2978 8941  
barbara.forrest@kpmg.com

**Daniel Hui**  
Tel. +852 2685 7815  
daniel.hui@kpmg.com

**Charles Kinsley**  
Tel. +852 2826 8070  
charles.kinsley@kpmg.com

**John Kondos**  
Tel. +852 2685 7457  
john.kondos@kpmg.com

**Alice Leung**  
Tel. +852 2143 8711  
alice.leung@kpmg.com

**Curtis Ng**  
Tel. +852 2143 8709  
curtis.ng@kpmg.com

**Kari Pahlman**  
Tel. +852 2143 8777  
kari.pahlman@kpmg.com

**John Timpany**  
Tel. +852 2143 8790  
john.timpany@kpmg.com

**Wade Wagatsuma**  
Tel. +852 2685 7806  
wade.wagatsuma@kpmg.com

**Jennifer Wong**  
Tel. +852 2978 8288  
jennifer.wong@kpmg.com

**Christopher Xing**  
Tel. +852 2978 8965  
christopher.xing@kpmg.com

**Karmen Yeung**  
Tel. +852 2143 8753  
karmen.yeung@kpmg.com

**Rebecca Chin**  
Tel. +852 2978 8987  
rebecca.chin@kpmg.com

**Kate Lai**  
Tel. +852 2978 8942  
kate.lai@kpmg.com

**Alex Lau**  
Tel. +852 2143 8597  
alex.lau@kpmg.com

**Benjamin Pong**  
Tel. +852 2143 8525  
benjamin.pong@kpmg.com