

投資法人に関する制度改正による税務上の影響

KPMG 税理士法人 トランザクションアドバイザリーグループ

パートナー 竹宮 裕二

シニアマネジャー 半田 太一

J-REIT（日本版不動産投資信託）は発足より10年以上の年月が経過し、安定的なキャッシュ・フローを生み出す金融商品としての役割を果たしてきましたが、一方でリーマンショックを契機とする世界的な金融市場の混乱時においては、資金調達手段の制約等財務上の課題が顕在化し、投資法人の資金繰りや投資口の価格に大きな影響を及ぼすことにもなりました。これを受けて、平成25年6月19日に公布された投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）の改正において、資金調達・資本政策手段の多様化として、自己投資口の取得やライツオフアリングの導入や、投資法人の投資対象の拡大として海外不動産の取得等の骨組みが作られ、平成26年4月25日に金融庁より平成25年投信法改正に係る政令・内閣府令案等に基づき詳細が公表されました。

本稿では、主に投資法人の運用に携わる運用会社の皆様ならびにJ-REIT市場関係者の皆様向けに、上述の投信法の改正および政令・内閣府令の改正案¹に関する投資法人における税務上の影響および近年における投資法人に関する税制改正の実務における留意点等を述べていきます。なお、本稿は寄稿時点（平成26年6月6日現在）において公表されている投信法改正に係る政令・内閣府令案（平成26年4月25日付）を基に記載をしており、その後の変更の反映はしていませんのでご留意ください。なお、文中の意見に関する部分は、筆者の私見であることをあらかじめ申し添えます。



たけみや ゆうじ
竹宮 裕二

KPMG 税理士法人
トランザクションアドバイザリーグループ
パートナー



はんだ たいち
半田 太一

KPMG 税理士法人
トランザクションアドバイザリーグループ
シニアマネジャー

【ポイント】

- 投信法政令・内閣府令案の公表により、投資法人の資金調達・資本政策手段の多様化（自己投資口の取得機会の拡大、ライツオフアリングおよび無償減資の導入）に関する詳細、ならびに投資法人が海外不動産投資を行う際に50%以上の議決権を保有することができる海外ピークルの要件の詳細が明らかにされた。当該投信法等の改正に伴う投資法人の課税の特例を受けるための導管性要件への影響やその他投資法人特有の税務論点に留意する必要がある。
- 平成26年度の税制改正において、投資法人の合併により正ののれんが生じる場合において、正ののれんの償却費の70%相当を配当可能利益の金額から控除することにより、90%超配当要件を満たすべく手当てがされている。一方で依然として正ののれんの償却や減価償却超過を起因とした税会不一致による一定の課税が生じるリスクに留意する必要がある。
- インフラ資産を投資対象とする投資法人の創設に向けて投信法等の改正が進められている。一方、税法上は平成26年度の税制改正において新たに資産割合要件が導入されている。
- 平成26年の税制改正大綱において、投資法人税制のさらなる安定に向けて、税会不一致の解消のための検討が行われることが示された。

1 施行予定期日は平成26年12月1日とされています。

I 資金調達・資本政策手段の多様化

1. 自己投資口の取得

(1) 改正の内容

これまで投資法人における自己投資口の取得は、合併より承継する場合や、無償で取得する場合などに制限されていましたが、金融危機後に投資口価格のボラティリティが拡大したことを受け、金融資本市場の動向が投資口価格に与える影響を緩和し、投資法人の財務基盤の安定性の向上を図るため、自己投資口の取得規制が緩和されることとなりました。具体的には、投信法第80条第1項第一号として「その資産を主として不動産等資産²に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により投資法人の投資口を有償取得することができる旨を規約で定めた場合」に自己投資口の取得が可能となりました。

(2) 税務上の取扱いと留意点

① 自己投資口の取得時における投資主の税務処理

自己投資口の取得の方法としては、市場取引による取得や投資主全員に勧誘する方法（相対取引）が考えられますが、市場取引による取得等一定の場合³を除き、自己投資口の取得は税務上、法人税法第24条第1項第四号《配当等の額とみなす金額》に規定する「自己の株式又は出資の取得」に該当し、その払い戻した金銭の額が、資本金等の額のうち払戻しの対象

となった投資法人の投資口に対応する部分の金額を超えるときは、その超える部分の金額がみなし配当として取り扱われることとなります。また、払戻しを受けた金額のうちみなし配当の金額を超える部分は売却収入として取り扱われることとなります。

② 自己投資口の取得時における投資法人の税務処理（取得した自己投資口の90%超配当要件への影響）

税務上、自己投資口の取得は、その取得時にみなし配当部分につき利益剰余金が減少し、残りは資本剰余金が減少することとなります⁴。一方、投資法人の計算に関する規則（以下「計算規則」という）によれば、自己投資口の取得は、その取得価額をもって貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることとされています（計算規則第19条第1項、第39条第2項）。

租税特別措置法（以下「措置法」という）第67条の15第1項の投資法人にかかる課税の特例の要件（以下「導管性要件」という）の1つである90%超配当要件（会計上の税引前当期利益に一定の調整を加えた金額の90%超の配当を行うこととする要件）において、前述のように自己投資口が貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期利益に比し、投資法人が実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する懸念があり、結果として、90%超配当要件を満たせないという可能性があります。

計算規則の文言どおりに解釈すれば、図表1のケースでは、事業年度末の配当可能利益については、資産から負債および出資金を控除した70となりますが、税引前当期利益は100と

図表1 自己投資口を取得した場合の90%超配当要件の具体例

前提

税引前当期利益 100
自己投資口の取得 30
(うちみなし配当 10)

事業年度の金銭の分配

事業年度末の利益の配当 70
期中の金銭の分配（自己投資口取得） 30
当該事業年度の金銭の分配合計 100

90%超配当要件の判定式

$$\begin{array}{rcl} \text{事業年度末の利益の配当} & 70 & + \text{期中の金銭の分配（自己投資口取得）} & 30 & = & 100 \\ \text{税引前当期利益} & 100 & + \text{金銭の分配のうち利益を超えて分配した金額} & 30 & = & 130 & < 90\% \end{array}$$

B/S（会計）

資産	3,070	負債	2,000
		出資	1,000
		当期末処理利益	100
		自己投資口	-30

税引前当期利益	100
法人税等	0
当期純利益	100
前期繰越利益	0
当期末処理利益	100

2 不動産等資産（不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権等）。投信法施行令（改正案）第69条の2、投信法施行規則（改正案）第105条一号へ、第128条の2。

3 市場取引による取得等一定の場合にはみなし配当は生じず、譲渡損益のみ生じることとなる。

4 市場取引による取得等一定の場合には資本剰余金のみ減少することとなる。

なり、90%超配当要件の判定式は自己投資口の買取り30を加味した、 $100(70+30)/130(100+30) < 90\%$ となる結果90%超配当要件を満たせないことが懸念されます。したがって、事業年度の期中で取得した自己投資口は事業年度の末日までには処分または消却を行う必要性が考えられます。

また、投資法人においては一般に課税が生じないよう、利益のほぼ全額を配当しているケースが多いため、自己投資口の取得の財源が十分でない可能性もありますので、資金繰りの観点からも留意が必要と考えられます。

③ 自己投資口の消却又は処分にかかる投資法人の税務処理

税務上は自己投資口の消却については特段の処理は発生せず、会計上においては、その消却を行った自己投資口の帳簿価額をもって、出資剰余金（出資剰余金から控除しきれない場合には出資総額）が減少することとなります（投信法第80条第5項、計算規則（改正案）第19条第2項、第20条第2項、第21条第2項）。

税務上は自己投資口の処分については資本等取引であるため、自己投資口の処分により取得した金銭相当の資本剰余金が増加することとなります。一方会計上においては、投資法人が自己投資口の処分をする場合には、処分の対価が自己投資口の帳簿価額を上回る場合には出資剰余金となり、下回る場合には出資剰余金（出資剰余金から控除しきれない場合には出資総額）が減少することとなります（計算規則（改正案）第19条第2項、3項および4項）。

2. 新投資口予約権（ライツオファリング）の発行

（1）改正の内容

従前REITによる資金調達手段は基本的に公募増資と借入れに限定されておりましたが、金融市場の状況によっては迅速な公募増資や借入れが困難なことから、資金調達手段の多様化の1つとして、ライツオファリングが導入されることとなりました。

ライツオファリングにおいては、基本的にすべての投資主に無償で新投資口予約権を割り当て、割当てを受けた投資主は①当該権利を行使して新たに投資口を引き受ける、②新投資口予約権を市場で売却する、または③投資法人が新投資口予約権を取得できることとしている場合（いわゆるコミットメント型）には、取得条項に基づき投資法人へ譲渡する（その後投資法人から証券会社への売却）ことが考えられます（図表2参照）。

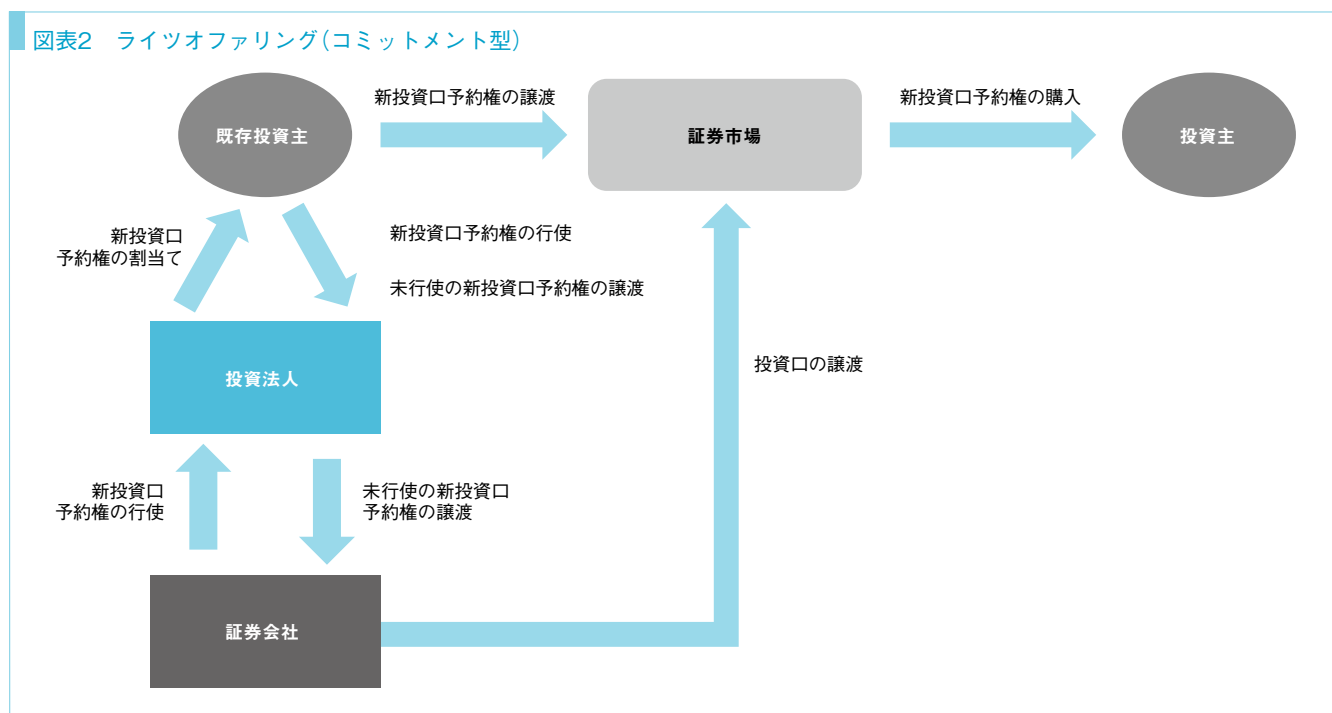
（2）税務上の取扱いと留意点

① 割当時の税務処理

投資法人においては、新投資口予約権の無償発行時には特段の課税関係は生じません。

また、投資主においては、一律に割り当てられるものであり、発行法人からの資産の移転や既存投資主間における経済的利益の移転はないものと考えられますので、投資主において課税関係は生じないものと考えられます⁵。

図表2 ライツオファリング(コミットメント型)



5 国税庁の文書回答事例「株主に無償で割り当てられた上場新株予約権の行使により交付される端数金等の税務上の取扱いについて」参照。

② 行使時の税務処理

払込みを受けた投資法人においては、原則として会計上、税務上ともに払込金銭の額の出資総額が増加します（計算規則（改正案）第16条の2）。

投資主においては、新投資口予約権の行使により払い込んだ金額が取得した投資口の取得価額になります。

③ 投資主が新投資口予約権を市場で売却する場合

投資法人においては、特段の課税関係は生じません。

投資主においては、新投資口予約権の譲渡は有価証券の譲渡として、譲渡益について課税されます。譲渡益の金額は無償で割り当てられていることから原則として譲渡収入の全額が譲渡益の金額となります。

なお、新投資口予約権の導入に伴い、平成26年度の税制改正において新投資口予約権が株式等または上場株式等の定義に含まれるよう手当てがされ、個人投資主においては、株式等に係る譲渡所得等の課税の特例（申告分離課税）、特定口座への受け入れ、上場株式等にかかる譲渡損失の損益通算および繰越控除、NISAの適用が可能とされました。

④ 不行使により消滅する場合

無償発行であるため、投資法人および投資主において、特段の課税関係は生じません。

⑤ 投資法人が新投資口予約権を取得できることとしている場合（いわゆるコミットメント型）の投資法人による新投資口予約権の取得

投資法人においては、取得した自己新投資口予約権は貸借対照表上、純資産の部の「新投資口予約権」からの控除項目となります。その後自己新投資口予約権を証券会社に譲渡する場合には、帳簿価額と譲渡価額の差額は自己新投資口予約権の譲渡損益として取り扱われると考えられます。

税務上は自己新投資口予約権の取得をした投資法人においては有価証券の取得として処理することとなります。その後自己新投資口予約権を証券会社に譲渡する場合には、帳簿価額と譲渡価額の差額は自己新投資口予約権の譲渡損益として取り扱われると考えられます。

投資主においては、有価証券の譲渡として譲渡損益の課税が生じます。

(3) 導管性要件における留意点

新投資口予約権の無償割当てが法律上有価証券の募集に該当するか明確ではありませんが、導管性要件のうち投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50を超えるものとする要件（以下「国内募集要件」という）の判定上、新投資口予約権の無償

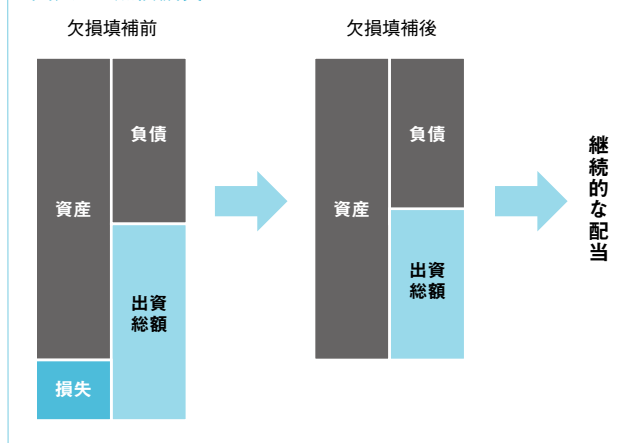
割当てを考慮して考えるのか、考慮する場合には、割当時点で判定するのか、それとも実際に行使が行われた時点で判定をするのか明確ではありません。現在国内募集要件の判定は、過去の募集を累積して50%超が国内において募集されているかどうかを判定するため、当該要件に抵触する可能性は必ずしも高くはありませんが、もともと外国投資主の比率が高い投資法人においては、新投資口予約権の無償割当て時の投資主の構成次第では、国内募集要件を充足しないケースもあり得るかもしれません。したがって、新投資口予約権の無償割当てを国内募集要件の判定においてどのように取り扱うべきか明確化が望まれます。

3. 無償減資の導入

(1) 改正の内容

多額の売却損や減損損失が発生することなどにより、会計上欠損が累積している場合には、その欠損状態の期間においては利益の配当を行うことができません⁶。安定配当が志向されるREITにおいて、継続的な無配は投資家離れを引き起こし、投資口価格の下落、増資等資金調達の障害になり得ますので、金銭の分配にかかる計算書に基づき、損失の全部または一部を出資総額から控除すること（いわゆる欠損填補の無償減資）ができることとされ（図表3参照）、継続的な収益の配当を維持することができるよう手当てがなされました（投信法第136条第2項、計算規則（改正案）第20条第2項、第21条第2項）。

図表3 無償減資



(2) 税務上の取扱いと留意点

税務上は、無償減資が行われたとしても、資本等の金額に変更はなく、繰越欠損金はそのまま残ることとなります（なお、会計上減損損失により欠損が生じている場合には、税務上減損損失は損金とはならないため、税務上繰越欠損金はありませぬ）。無償減資を行った年度以降、税金不一致がなく課税所得が発生しない場合には、当該繰越欠損金は利用の機会がな

6 利益超過配当は一定の限度額を限度に可能。

くなり、使用期限内に使い切れずに消滅してしまう可能性があります。将来税会不一致等を理由に課税所得が生じる場合には、当該欠損金の利用により、課税を軽減する効果があります。

Ⅱ 投資法人による海外不動産の取得促進

1. 改正の内容

現在においても、REITが海外不動産を取得すること自体は禁止されていませんが、事業支配を制限する趣旨から、投資先の株式の議決権の50%以上の保有が投信法上禁止されていたため、外資による不動産の直接取得につき規制がある国の不動産への投資が事実上困難となっている例があります。かかる場合において、投資法人制度の信頼性が確保されることを前提に、投資法人の性質および事業支配を制限する趣旨などを踏まえつつ、実質的に投資法人が海外不動産を取得することと同視できる一定の場合には、海外不動産を取得するためのビークルの50%以上の議決権保有を認めることとされました（図表4参照）。

投信法および投信法政令・内閣府令の改正案によれば、投資法人が特定資産の所在する国の法令の規定又は慣行その他やむを得ない理由により、①不動産の取得または譲渡、②不動産の貸借、③不動産の管理の委託までに掲げる取引のうちいずれかの取引を自ら行うことができない場合において、以下のすべての要件を満たす法人の発行する株式を取得するときは、議決権の50%以上の保有制限は適用されないこととされました（投信法第194条第2項、投信法施行令（改正案）116条の2、投信法施行規則（改正案）221条の2）。

- (1) 所在する国において専ら①不動産の取得または譲渡、②不動産の貸借、③不動産の管理の委託を行うことをその目的とすること。
- (2) 各事業年度（1年を超えることができないものとする）経過後6月以内に、その配当可能な額⁷のうち、当該登録投資法人の有する株式の数または出資の額に応じて按分した額その他の当該法人の所在する国における法令または慣行により、割り当てることができる額の金銭（端数があるときは、その端数を切り捨てたもの）を当該登録投資法人に支払うこと。

本改正（案）により、外国人による不動産（主に土地）の直接取得または使用を制限されている東南アジア等向けの投資の機会は増えると考えられますが、前述下線の「慣行その他やむを得ない理由」が明確ではないため、米国や英国などの欧米諸国のように、外国人による不動産の取得が法令の規定上必ずしも制限されていない国においても、リスクの遮断の観点や現地で資金調達をするといった事情等に基づきSPCを経由して投資することが可能か否か、明確化が望まれます。

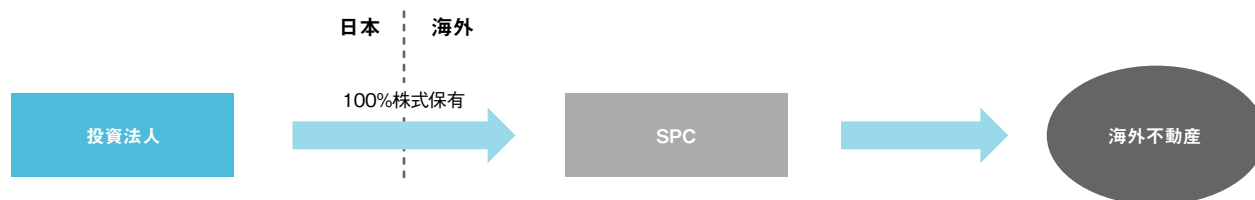
また、海外不動産投資にあたっては、税効率の観点から複数のSPCを介在させることが考えられますが、REITの場合には過度な複雑化を避けることから、複数層のSPCを介在させる投資は認められないものと考えられます。またSPCが不動産現物ではなく信託受益権の取得する場合には本要件を満たさない可能性が考えられます。

2. 税務上の取扱いと留意点

(1) 投信法改正に伴う税制改正の動向

現行の措置法においては、50%以上保有禁止要件（他の法人の発行済株式または出資の総数または総額の50%以上に相当する数または金額の株式または出資を有していないこととする要件。以下同じ）の例外となる外国法人については、「投資法人に代わって専ら投信法第193条第1項第三号から第五号までに掲げる取引（国外において行われるものに限る）を行うことを目的とするものとして財務省令で定める法人を除く）」と

図表4 REITの海外不動産投資



7 配当可能な額とは、各事業年度において直前の事業年度の末日における監査人による監査後の貸借対照上に計上された資産の額から以下に掲げる額の合計額を減じて得た額をいう。

- ・ 負債の額
- ・ 資本金の額
- ・ 資本準備金、利益準備金その他の法定の準備金の額の合計額
- ・ 資産につき時価を付すものとした場合においてその付した時価の総額が当該資産の取得価額の総額を超えるときは、時価を付したことにより増加した貸借対照表上の純資産の額
- ・ 前各号に掲げる額のほか、当該法人の所在する国の法令又は慣行により、配当することができない金額

定められており、措置法規則において、今後詳細が定められることとされております。そのため、投信法同様の要件となるのか、それとも税法独自の追加の要件が加えられるのか今後改正の動向を注視する必要があります。

なお、当該50%以上の保有禁止要件においては投信法は議決権での判定であるのに対し、税法上は発行済株式の総数または総額ベースでの判定という点の違いがあることに留意が必要です。

(2) タックスヘイブン対策税制の抵触可能性と投資法人における問題点⁸

投資法人が50%以上の株式を取得する外国法人が実効税率20%以下であるタックスヘイブン国（香港、シンガポール、タイ、イギリス⁹など）にあり、いわゆるSPCである場合、タックスヘイブン対策税制の適用除外要件を満たさず、外国法人で生じた利益（課税対象金額）につき投資法人で合算課税が生じる可能性があります。したがって、当該タックスヘイブン対策税制に抵触する場合には投資法人においてはタックスヘイブン対策税制による合算課税と実際に配当を受けた際の配当所得の二重の所得の認識が必要となります。

ここで投資法人以外の内国法人の場合においては、配当所得に関してはタックスヘイブン対策税制で課税済みの金額（特定課税対象金額）については益金不算入の適用を受けることができるため、二重課税は生じませんが、一方投資法人においてはこの益金不算入の適用はないこととされているため、二重に課税が生じる可能性があります。

(3) 外国法人税の会計処理を起因とした90%超配当要件への影響

会計上、外国法人税の金額を損益計算書における税引前当期利益の後の「法人税、住民税及び事業税」に計上する場合には、投資法人が実際に配当できる利益の金額が外国法人税の分だけ減少することとなり、外国法人税の金額が多額の場合には、90%超配当要件を満たさない可能性があります。したがって、当該外国法人税については、販売管理費の租税公課に計上するか、仮払金経理をするなどの対応が必要と考えられ、その会計処理の明確化が求められます。

(4) 外国税額控除

海外不動産投資を行う場合には、不動産所在地国で一般に一定の課税を受けることとなりますが、現行の税制下において投資法人に関しては、投資法人自身で外国税額控除の適用を行うのではなく、代わりに投資法人が納付した外国法人税の額を投資法人が投資家に配当する際に徴収する源泉所得税

の額から控除する制度となっております。当該制度においては、投資法人が納付した外国法人税が対象となりますが、SPCを経由する場合においては、海外SPCレベルで課された外国法人税については当該制度の対象外となり、二重課税を完全には排除できないことに留意が必要です。

Ⅲ

マーケット安定下における 投資法人間の合併

1. 改正の内容および税務上の取扱い・留意点

従前の合併は、リーマンショック以降の金融危機下における合併ということもあり、救済という意味合いを持つ合併もありましたが、今般投資法人数の増加に伴い、競争が激化する中で、今後規模の拡大およびさらなる成長を図るべく、成長戦略としての合併が行われることが想定されます。

従前においては、金融危機時の合併であったため、会計上、負ののれんが生じるケース（被合併投資法人の投資主に交付した合併投資法人の投資口等の時価が被合併投資法人の時価純資産を下回るケース）が散見されましたが、REIT市場の比較的安定しているなかでの合併においては、会計上、正ののれんが生じるケース（被合併投資法人の投資主に交付した合併投資法人の投資口等の時価が被合併投資法人の時価純資産を上回るケース）が生じる可能性が高いと考えられます。

投資法人間の合併については、基本的には税務上共同事業要件を充足する適格合併となることが、平成21年3月19日付けの国税庁の文書回答「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」において確認されましたが、税務上、適格合併の場合には、資産および負債を税務上の帳簿価額で引き継ぐこととなり、のれんも生じず、一方会計はパーチェス法の適用となる場合には、資産および負債は時価で引継ぎ、のれんの認識も行われることから、税会不一致が生じます。ここで会計上正ののれんが生じた場合には、毎期ののれんの償却費（原則20年以内の均等償却）が発生することとなりますが、税務上はこれらののれんの償却費は加算調整することとなりますので、税会不一致が生じ、のれん償却費相当の課税が生じることを起因として、90%超配当要件を充足できない可能性が考えられます。

このことから平成26年度の税制改正により、正ののれんが生じることを想定して、正ののれんの償却額の70%に相当する金額が90%超配当要件の基礎となる配当可能利益の金額から控除されることとなり、90%超配当要件を満たすべく手当てがなされました（図表5参照）。

⁸ 外国人による不動産の直接取得が禁止されていない香港、シンガポール、タイ、イギリスなどについて、改正案に示された「慣行その他やむを得ない理由」によりピークルを通じて投資できると解釈される場合に生じ得る問題点。

⁹ 平成27年4月以降税率20%となる予定。

図表5 改正後の90%超配当要件の判定式

金銭の分配(利益の配当)			
税引前当期利益	▲ 前期繰越損失の額	▲ 負ののれんの発生益	▲ 減損損失の70%
	▲ 買換圧縮積立金	▲ 正ののれんの償却額の70%	← 今回の改正点

図表6 正ののれん及び減価償却超過額発生時の税金計算例

前提

- 1 会計上はパーチェス法を適用
- 2 税務上は適格合併に該当する
- 3 事業年度は簡便的に1年とする。
- 4 会計上の税後の利益の全額を配当する
- 5 簡便的に実効税率を35%とする
- 6 被合併投資法人の合併直前の貸借対照表(簡略化)は以下の通りとする。

B/S

資産	2,500	負債	1,500
		出資総額	1,000

- 7 被合併投資法人の合併時の資産時価 2,800
- 8 増加出資総額(被合併投資法人の投資主に対して交付した合併投資法人投資口の時価) 1,600

- 9 合併投資法人の合併受入仕訳(会計)は以下の通り

合併受入仕訳(会計)

資産	2,800	負債	1,500
のれん	300	出資総額	1,600

- 10 合併投資法人の合併受入仕訳(税務)は以下の通り

合併受入仕訳(税務)

資産	2,500	負債	1,500
		出資総額	1,600
		資本剰余金	-600

- 11 正ののれんの毎年の償却費 15 (300/20年)
- 12 毎年の減価償却費 会計 60 税務 50 とする。
- 13 Year 3 において2,800で売却

税金計算	Year 1	Year 2	Year 3
経常利益	100.0	100.0	100.0
固定資産売却益	0.0	0.0	120.0
税引前当期利益(①)	100.0	100.0	220.0
法人税等(*)	-13.5	-13.5	-180.3
当期末処分利益(②)	86.5	86.5	39.8
税務調整			
のれんの償却費	15.0	15.0	15.0
減価償却超過額	10.0	10.0	-20.0
資産売却益			300.0
税務調整合計(③)	25.0	25.0	295.0
課税所得(配当損金算入前)(④=①+③)	125.0	125.0	515.0
配当損金算入金額(②)	-86.5	-86.5	0.0
課税所得(配当損金算入後)	38.5	38.5	515.0
法人税等(税率35%)	13.5	13.5	180.3
90%超要件	Year 1	Year 2	Year 3
分子(金銭の分配のうち利益の配当)	86.5	86.5	39.8
税引前当期利益	100.0	100.0	220.0
のれんの償却費の70%	-10.5	-10.5	-10.5
分母(税引前当期利益 - のれんの償却費の70%)	89.5	89.5	209.5
判定	86.5/89.5=93% >90% ∴ 充足	86.5/89.5=93% >90% ∴ 充足	39.8/209.5=19% < 90% ∴ 充足しない

* 法人税等はグロスアップ計算をしている。

したがって、REIT市場の比較的安定しているなかでの合併が行われた場合においても税務上導管性要件を充足できないリスクは軽減されたものと考えられますが、導管性要件を充足したとしても、正ののれんの償却が税会不一致となることにより一定の課税が生じてしまうことには留意が必要です。また、図表6のように合併により引き継ぐ資産に含み益が生じている場合においては、会計上の減価償却費が税務上の減価償却限度額を超過し、税務否認が生じ続けること、また合併により引き継いだ資産の売却時には被合併投資法人からの受け入れた資産の含み益が税務上実現し（同時に減価償却超過の認容も生じる）、税会不一致が生じることとなりますので、一定の課税が生じることとなります。

また、減価償却費や売却損益の税会不一致が多額になり法人税等が多額に発生する場合には、90%超配当要件自体も満たさなくなる可能性があることには留意が必要です（図表6のYear 3においては結果として、90%超配当要件を充足しないこととなっています）。

Ⅳ インフラ資産を投資対象とする 投資法人の創設

1. 改正の内容および税務上の取扱い・留意点

平成25年6月14日に閣議決定された「日本再興戦略」において民間資金を活用した再生可能エネルギーの導入促進やPPP/PFIの活用拡大が掲げられ、日本証券取引所グループにおいても、上場インフラ市場の創設に向けた準備が進められている中、投資法人が再生可能エネルギーや公共施設等運営権等のインフラ資産に投資できるように、投信法施行令および措置法の改正が進められています。

平成26年6月6日に公表された投信法施行令の改正案においては、投信法施行令第3条の改正として特定資産に再生可能エネルギー発電設備や公共施設等運営権ならびにこれらを運用対象とした匿名組合出資が追加されています。

一方措置法においては、平成26年度の税制改正において、新たな導管性要件の判定として、以下の要件が追加されています。

当該事業年度終了時において有する投信法第2条第1項に規定する特定資産のうち投信法施行令第3条各号に掲げる資産の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること（以下、「資産割合要件」）（租税特別措置法67条の15第1項第二号ト、租税特別措置法施行令第39条の32第8項）

平成26年度の税制改正大綱においては、再生可能エネルギー

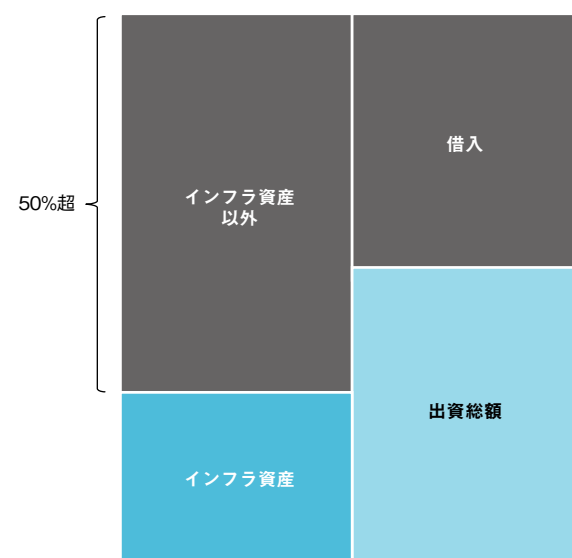
発電設備および公共的施設運営権以外の特定資産の割合が50%超を占めることと記載されていますが、前述の投信法施行令の改正案と平成26年度の税制改正において加えられた前述の資産割合要件を鑑みますと、必ずしも、現時点では税制改正大綱で意図した趣旨が反映されていないと考えられます¹⁰。したがって、今後税制改正大綱の趣旨に沿うべくさらに措置法施行令の改正が行われることも予想されるため、今後の改正動向に留意が必要です。

投信法施行令の改正により再生エネルギー発電設備および公共的施設運営権の取得が法律上可能となった場合においても、今後税制改正大綱の趣旨に沿うべく措置法施行令の改正が行われる場合には、再生可能エネルギー設備および公共的施設運営権以外の特定資産が過半を占めるような資産構成にしなければならないことに留意が必要です（図表7参照）。

たとえば、太陽光発電施設の投資法人への組入れが実務上検討されておりますが、太陽光発電施設は、一般にまとまった土地を低価で取得できる郊外の土地が想定されるため、一般に土地の価格は低く、資産割合要件を充足しづらい可能性があります。また、当初資産割合要件を満たしたとしても、上場投資法人においては永続的に事業活動を行うことが前提となるため、追加で資産を購入していくと考えられますが、追加の資産の購入により当該資産割合要件を満たせなくなる可能性があることにも留意が必要です。

なお、一般に太陽光発電投資案件においては匿名組合出資の方法により資金調達をして運用しているものが市場には数多く存在しており、資産そのものの売買ではなく既存の匿名組合出資が投資家間で売買されるケースが望まれるため、投資法人が匿名組合出資を購入するケースも想定されるところです。投資法人によるこうした匿名組合出資の取得について

図表7 インフラ投資法人のB/Sイメージ



10 資産割合要件の分母・分子の両方に再生エネルギー発電設備および公共的施設運営権が含まれることとなるため。

は、前述の資産割合要件の判定上どのように考えるのか等、今後の措置法施行令の改正を待って検討する必要があります。

また、平成26年度税制改正大綱におきましては、資産割合要件につき、以下の特例が設けられることが述べられていましたが、現時点において当該特例は公表・施行されておらず、今後の措置法等の改正の中で明らかにされるものと考えられます。

投信法施行令の改正の日から平成29年3月31日の間に再生エネルギー発電設備を取得して賃貸の用に供した投資法人で、次の要件を満たすものについては、当該設備を最初に賃貸の用に供した日から10年以内に終了する事業年度に限り、上記の新たな要件は満たす必要がないこととする。

- ・ 公共施設等運営権の割合が50%を超えないこと
- ・ 設立に際して公募により投資口を募集したこと又は投資口が上場されていること
- ・ 再生エネルギー発電設備の運用方法が賃貸のみであることが規約に記載されていること

V

投資法人税制のさらなる安定に向けて (税会不一致の解消)

投資法人においては、従前は税会不一致を起因とした90%超配当要件を満たさないことによる大きな課税の発生リスクを抱えておりましたが、減損損失や負ののれんの発生益、正ののれんの調整など一定の調整がなされて、90%超配当要件を満たせないリスクは軽減されております。一方、90%超配当要件を充足したとしても、税会不一致が生じる場合には一定の課税が生じてしまうこととなりますが、当該税会不一致による課税の発生については特段手当てが行われていません。

本来、導管ビークルたる投資法人で課税が発生することは好ましくないことから、税会不一致によっても課税が生じないような改正が長年要望されてきましたが、平成26年度の税制改正大綱において、以下のとおり、今後税会不一致等の解消のための検討を行っていくことが示されました。

投資法人等の課税については、税会不一致等による投資法人等の活動の制約の解消を図る観点から、平成27年度税制改正に向けて、運用対象資産の範囲を含む投資法人制度及びその会計基準と課税の在り方について、わが国における投資法人の活動実態、諸外国における制度・事例や通常法人との課税の公平性にも留意しつつ、検討する。

税会不一致の解消のための具体的な手段は現時点では示されてはおりませんが、こうした手当ての導入により、投資法人の税制上の安定性を高め、J-REIT市場のさらなる発展に寄与するが期待されます。

本稿に関するご質問等は、以下までご連絡くださいますようお願いいたします。

KPMG 税理士法人
トランザクションアドバイザーグループ

パートナー 竹宮 裕二
TEL : 03-6229-8288
yuji.takemiya@jp.kpmg.com

シニアマネジャー 半田 太一
TEL : 03-6229-8258
taichi.handa@jp.kpmg.com

KPMG ジャパン

marketing@jp.kpmg.com
www.kpmg.com/jp



本書の全部または一部の複写・複製・転記載および磁気また光記録媒体への入力等を禁じます。

ここに記載されている情報はあくまで一般的なものであり、特定の個人や組織が置かれている状況に対応するものではありません。私たちは、的確な情報をタイムリーに提供しよう努めておりますが、情報を受け取られた時点及びそれ以降においての正確さは保証の限りではありません。何らかの行動を取られる場合は、ここにある情報のみを根拠とせず、プロフェッショナルが特定の状況を綿密に調査した上で提案する適切なアドバイスをもとにご判断ください。

© 2014 KPMG AZSA LLC, a limited liability audit corporation incorporated under the Japanese Certified Public Accountants Law 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. Printed in Japan.

© 2014 KPMG Tax Corporation, a tax corporation incorporated under the Japanese CPTA Law 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. Printed in Japan.

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