

2009年4月21日 全3頁

SPC・REITの導管性要件の改正

制度調査部
是枝 俊悟

2009年度改正税法の成立(SPC・REIT関連税制の改正)

[要約]

- 2009年3月27日、2009年度税制改正に関する「所得税法等の一部を改正する法律」、「地方税法等の一部を改正する法律」(以下、改正税法)が国会で成立、3月31日に公布された。原則として4月1日から施行されている。
- また、改正税法の細部を規定する改正政省令も、原則として4月1日から施行されている。
- 本レポートでは、改正税法のうち、SPC・REIT関連税制として、導管性要件の改正と、不動産取得税の軽減の延長について取り上げて解説した。

1. SPC(特定目的会社)・REITの導管性要件の改正

- 一定の要件を満たしたSPC(特定目的会社)やREITは、支払配当を損金算入でき法人税の支払いが免除され二重課税の問題が回避されている。改正税法では、このための条件である導管性要件が改正された。
- 投資家が直接不動産等の資産を保有している場合は、賃料収入等の所得に対してかかる税は所得税(と住民税)のみでよい。これに対して、SPC・REITは支払配当を損金算入できる措置がないと、SPC・REITが受け取る賃料収入等の所得からまず法人税が課され、さらに投資家がSPC・REITから配当を受ける際にも所得税(と住民税)が課されてしまい、二重課税となってしまう。
- このように、SPC・REITを通じて投資家が不動産等の資産を保有することが、直接不動産等の資産を保有することと比べて不利になることがないように、一定の要件(導管性要件)を満たしたSPC・REITを通じた不動産からの所得(利益)については、法人段階では法人税を課さず、個人段階の所得税(と住民税)のみの課税で済むように税制上の措置が取られている。

(1) 機関投資家の範囲の見直し

- SPCの出資者に係る導管性要件として、「特定社債が機関投資家のみによって引き受けられたものであること」(租税特別措置法第67条の14①一口)及び「特定目的借入れが機関投資家からのものであること」(資産の流動化に関する法律第210条二、資産の流動化に関する法律施行規則第93条)があった。

- この要件を判定する場合に、改正税法により、原資産を不動産とするSPCが発行する特定社債や特定目的借入れ等を証券化するSPCを機関投資家として判定を行うようになった（租税特別措置法第39条の32の2の改正及び、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第10条の改正¹により対応された）。
- これにより、特定目的会社が他の特定目的会社の発行する複数の特定社債を取得し、新たな特定社債の発行等を行うことができるようになり、資産担保債権の流動化・活性化が図られる。

（２）配当額に関する要件を、合併を視野に入れて見直し

- 改正税法では、配当額に関する導管性要件の改正が行なわれ、これにより、REITの合併時における税制面の環境が整備された。

【会計上の「利益」の90%以上を配当すれば要件を満たす】

- 改正前のREITの導管性要件では「支払配当の額が配当可能所得の金額の90%相当額を超えていること」とあったが、これは改正税法で「支払配当の額が配当可能利益の額の90%相当額を超えていること」に改められた（租税特別措置法第67条の14①二ホ）。
- 90%超の分配であることを判定する際に、旧来は税務上の「所得」を基に判定しているが、会計上の「利益」を基にするよう改められた。
- 税務上の「所得」を導管性要件の判定基準とすることとして、かねてより2つの問題が懸念されていた。
- 1点は、税務上の「所得」と会計上の「利益」は乖離が生じうるため、税務上の「所得」を基にキャッシュ・イン以上の配当を行わなければならない可能性があった。
- もう1点は、税務上の「所得」は税務調査等により事後的に変動する可能性があるため、税務上の「所得」を基に配当額の導管性要件を設定していると導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があった。
- 改正税法により、これらの問題は解消されると考えられる。

【負ののれん発生益は配当可能利益から控除する】

- 改正税法により、導管性要件を判定する際に、REITの計上した負ののれん発生益は配当可能利益から控除されるようになった（租税特別措置法施行令第22条の19②）。
- 旧来の制度では、REITの合併が行われ負ののれんが計上された場合、負ののれん発生益は、分配すべき金額にも反映されることになっていた。負ののれん発生益はキャッシュフローとはならないため、現行制度では配当のための手元資金が不足する恐れがあったが、2009年度税制改正により、この問題は解消されると考えられる。

（※）合併時に負ののれんが発生した場合に、現在、会計上は20年以内の効果が及ぶ期間にわたって定期的に償却す

¹ 「金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」は2009年3月31日に交付され、2009年4月1日に施行された。

ることとしているが、2010年4月1日以後適用される新基準（ただし、2009年4月1日以降開始する事業年度における最初に実施される企業結合から適用することができる）では、即時償却し発生年度の利益とすることとなる。一方、税務上は現行では5年間で均等に償却し益金算入することとなっている。

○ただし、配当可能利益から控除した負ののれん発生益について、控除した年以降、以下の①・②いずれかの金額を配当可能利益に加える（租税特別措置法施行令第22条の19③④）。

$$\text{①控除済の負ののれん発生益の額} \times \frac{\text{当該事業年度の月数}}{1,200}$$

$$\text{②控除済の負ののれん発生益の額} \times \frac{\text{特定合併により移転を受けた土地等及び土地等信託受益権のうち当該事業年度において譲渡または消滅をしたものの合併時価額}}{\text{特定合併により移転を受けた土地等及び信託受益権の合併時価額の合計額}}$$

○また、投資法人に関する法令の規定において投資法人の合併交付金の取扱いが明確化されたことに伴い、改正税法では損金算入の対象となる支払配当等の額に含まれることが明確化された（租税特別措置法施行令第39条の32の3）。

2. S P C ・ R E I T に対する不動産取得税の軽減の延長

○改正税法では、S P C、投資信託・投資法人（R E I T）に対する2009年3月31日までの適用であった不動産取得税の軽減措置について、それぞれ2年延長（2011年3月31日まで適用）された。

【S P C が資産流動化計画に基づき取得する一定の不動産】

○特定目的会社（S P C）が資産流動化計画に基づき取得する一定の不動産に係る課税標準は、2001年4月1日より2009年3月31日まで特例措置として当該不動産の価格の3分の2が価格から控除されていたが、この措置は改正税法により2年延長（2011年3月31日まで適用）された（地方税法附則第11条⑦）。

【R E I T が取得する一定の不動産】

○投資信託により取得する一定の不動産、投資法人が取得する一定の不動産（つまり、R E I T が取得する一定の不動産）について、不動産取得税の課税標準は、2001年4月1日より2009年3月31日まで特例措置として当該不動産の価格の3分の2が価格から控除されていたが、この措置は改正税法により2年延長（2011年3月31日まで適用）された（地方税法附則第11条⑫⑬）。