

平成 27 年度税制改正（租税特別措置）要望事項（新設・**拡充**・延長）

（国土交通省 土地・建設作業局 不動産市場整備課）

制 度 名	投資法人（Ｊリート）における「税会不一致」問題の解消								
税 目	所得税・法人税								
要 望 の 内 容	投資法人において生じる税会不一致の問題について解消を図ること。具体的には、新たな指標として「配当基準額（仮称）」を導入し、その部分から行われる配当は、会計上の利益を上回る場合でも損金算入を認めること。 <関係条文：租税特別措置法第 67 条の 15、法人税法第 24 条、所得税法第 25 条 他> <table><tr><td>平年度の減収見込額</td><td>— 百万円</td></tr><tr><td>（制度自体の減収額）</td><td>（▲38,200 百万円）</td></tr><tr><td>（改正増減収額）</td><td>（ — 百万円）</td></tr></table>			平年度の減収見込額	— 百万円	（制度自体の減収額）	（▲38,200 百万円）	（改正増減収額）	（ — 百万円）
平年度の減収見込額	— 百万円								
（制度自体の減収額）	（▲38,200 百万円）								
（改正増減収額）	（ — 百万円）								
新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す る 理 由	(1) 政策目的 税会不一致による投資法人の活動の制約を解消し、不動産証券化市場の活性化を図る。 (2) 施策の必要性 現行制度上、投資法人（Ｊリート）は、会計上の税前利益の 90%超を配当する等の要件を満たした場合、税務上、導管体として扱われ、利益配当を法人税の算定上、損金算入することが可能となっている。 しかしながら、会計と税務の処理の差異（税会不一致）に伴い、会計上の利益と税務上の利益に差異が生じた場合、現行制度上、会計上の利益を上回る税務上の利益を分配しても、その部分は「配当」として扱われない。そのため、税会不一致部分について、損金算入することができず、投資法人段階で課税が発生する。このような課税の発生が、税会不一致が生じてしまうような取引（例えば、定期借地権付き建物の取得等）を行うことの支障となっている。 不動産証券化市場の活性化を図る観点からは、投資法人の活動の制約となる税会不一致の問題を解消していく必要がある。								

今回の要望に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	・経済財政運営と改革の基本方針 2014（平成26年6月24日閣議決定）（抜粋） 「定期借地権、不動産証券化等の手法を活用するとともに、木造密集市街地の改善整備等のため、公的不動産等を活用した連鎖的な市街地整備を進める。」 ・「好循環実現のための経済対策」について（平成25年12月5日閣議決定）（抜粋） 「ヘルスケアリートの上場推進等を通じたヘルスケア施設向けの資金供給の促進＜予算措置以外＞」 政策目標 9 「市場の環境整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護」 施策目標 3 1 「不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する」 に包含
		政策の達成目標	税会不一致による投資法人の活動の制約を解消し、不動産証券化市場の活性化を図る。
		租税特別措置の適用又は延長期間	恒久措置とする。
		同上の期間中の達成目標	（政策の達成目標と同じ）
	有効性	政策目標の達成状況	現行制度上、税会不一致の問題は解消されていないため、投資法人の活動の制約となっている。
		要望の措置の適用見込み	投資法人のうち、税会不一致が生じる法人について、適用される見込み。
	相当性	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	税会不一致による投資法人の活動の制約が解消されるため、不動産証券化市場の活性化につながる。
		当該要望項目以外の税制上の支援措置	—
		予算上の措置等の要求内容及び金額	—
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—
		要望の措置の妥当性	不動産証券化市場の活性化のためには、本措置により、税務上の安定性を強化し、投資法人の活動の制約を解消する必要がある。また、本措置は、投資法人の活動の制約となっている問題を税務上解消する措置であり、税制でしか措置できない。

これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項	租税特別措置の適用実績	上場投資法人の支払配当損金算入制度の適用実績：46法人(26年7月末)	
	租特透明化法に基づく適用実態調査結果	67条の15 平成24年度	
		投資法人	適用件数 76 適用総額（億円） 1,960
	租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）	投資法人の支払配当損金算入制度については、ビークル段階で法人税課税をほぼ受けないことにより、投資家による不動産証券化市場への資金供給促進につながっている。	
	前回要望時の達成目標	—	
これまでの要望経緯	前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	—	
		平成20年度改正 機関投資家要件の拡充 平成21年度改正 90%超配当支払要件等の拡充 平成23年度改正 国内50%超募集要件の見直し 平成25年度改正 買換特例圧縮積立金制度の導入 平成26年度改正 導管性判定式について一定の手当てを措置	