

平成 24 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）

制 度 名	投資法人が買換特例等を適用した場合の導管性要件の見直し				
税 目	法人税				
要 望 の 内 容	<p>投資法人が買換特例等を適用した場合について、導管性要件（支払配当を損金算入するための要件）である利益の 90%超配当要件の見直しを行うこと。</p> <table border="1" data-bbox="874 875 1489 972"> <tr> <td data-bbox="874 875 1220 972">平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）</td> <td data-bbox="1220 875 1489 972">－ 百万円 （－ 百万円）</td> </tr> </table>			平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	－ 百万円 （－ 百万円）
平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	－ 百万円 （－ 百万円）				
新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す る 理 由	<p>(1) 政策目的</p> <p>不動産投資市場の活性化を図るとともに、ファイナンスの多様化を通じ、我が国金融・資本市場の競争力を強化すること。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>我が国不動産投資市場の活性化を図るためには、投資法人の資金調達方法を多様化させ、不動産取引の促進を図るとともに、当該市場への資金供給に厚みを持たせることが重要である。</p> <p>投資法人については、その導管性要件の一つに、配当可能利益の 90%超を配当する必要があるという要件（利益の 90%超配当要件）がある。</p> <p>一方、不動産の流動化・有効活用を促進する等の目的から、法人全般（投資法人も含まれる）について、一定の要件を満たす不動産の買換え等に関し、売却した不動産の譲渡益を繰り延べる特例等（買換特例等）が認められている。</p> <p>しかし、投資法人については、上記利益の 90%超配当要件を満たすため、上記買換特例等により課税繰延が認められる譲渡益も配当する必要がある場合があり、当該買換特例等の政策効果が減殺されている。</p> <p>そのため、買換特例等により課税繰延が認められる譲渡益については、利益の 90%超配当要件の判定において配当可能利益から控除し、投資法人による買換特例等の活用を促進する必要がある。</p>				

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	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 31 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 業績目標 173 不動産証券化実績総額
		政策の達成目標	投資法人が物件売却による資金を買換え等の資金として有効に活用できる環境を整備することにより、不動産取引の促進を図るとともに、多様な資金調達・運用の機会を提供し、不動産証券化実績を拡大すること。
		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)
	政策目標の達成状況	投資法人については、利益の 90%超配当要件を満たすため、買換特例等により課税繰延が認められる譲渡益も配当する必要がある場合があり、当該買換特例等の政策効果が減殺されている。	
	有 効 性	要望の措置の適用見込み	利益の 90%超配当要件により、これまで買換特例等が活用できなかった投資法人について、適用が可能となる。
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	投資法人が物件売却による資金を買換え等の資金として有効に活用できる環境が整備される見込み。
	相 当 性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	なし
		予算上の措置等の要求内容及び金額	なし
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	なし
要望の措置の妥当性		買換特例等により課税繰延が認められる譲渡益については、利益の 90%超配当要件の判定において配当可能利益から控除し、投資法人による買換特例等の活用を促進することで、資金の調達方法が多様化され、不動産投資市場が活性化し、我が国金融・資本市場の競争力が強化される。	

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	上場不動産投資法人の支払配当損金算入制度の適用実績：35 法人(H23 年 7 月末)
	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、投資家による国内証券化市場へのリスクマネーの供給促進につながっている。
	前回要望時の達成目標	なし(平成 23 年度)
	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	なし
これまでの要望経緯	平成 20 年度改正で機関投資家要件の拡充が行われた。 平成 21 年度改正で 90%超配当支払要件等の拡充が行われた。 平成 23 年度改正で国内 50%超募集要件の見直しが行われた。	