

平成 25 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判定式の見直し				
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="874 842 1489 936"> <tr> <td data-bbox="874 842 1219 936">平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）</td> <td data-bbox="1219 842 1489 936">－ 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>「日本再生戦略」の一環として、投資法人のファイナンス方法を多様化することにより、保有物件の買換えを促進し、不動産投資市場の活性化を図るとともに、資産デフレからの脱却を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>我が国経済の重要な課題でもあるデフレ脱却に関連するが、不動産投資市場の活性化のためには、投資法人の資金調達方法を多様化させ、不動産投資市場における主要なプレーヤーのである Jリートによる物件の買換えの促進が必要である。</p> <p>投資法人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、不動産の買換え・建て替えを促し、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に、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、投資法人による不動産の取得の促進を図る。</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	日本再生戦略 ～フロンティアを拓き、「共創の国」へ～ (平成24年7月31日閣議決定) (抜粋) 「Jリート市場の活性化や不動産証券化手法の拡充のための制度整備等を通じた不動産投資市場の活性化により、資産デフレからの脱却を図る」 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150 「不動産証券化実績総額」
		政策の達成目標	①本拡充により、投資法人が物件売却による資金を買換え・建て替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、多様な資金調達・運用の機会を提供すること。 ②不動産証券化実績累計総額 (平成23年度末51兆円→平成28年度末75兆円)
		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	①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。 ②平成23年度末時点の不動産証券化実績累計総額は51兆円。
	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適用できなかった投資法人について、適用が可能となる。 (上場投資法人数：35法人(24年7月末))
		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・建て替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。
		当該要望項目以外の税制上の支援措置	なし
	相 当 性	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、内部留保を可能とすることで、資金の調達方法が多様化および保有物件の買換えが促進され、不動産投資市場の活性化が図られる。
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	上場投資法人の支払配当損金算入制度の適用実績：35法人(24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。