

不動産投資法人の会計と税務

2016年11月25日
新宿経済研究所 代表社員社長 岡本 修
okamoto@shinjuku-keizai.com

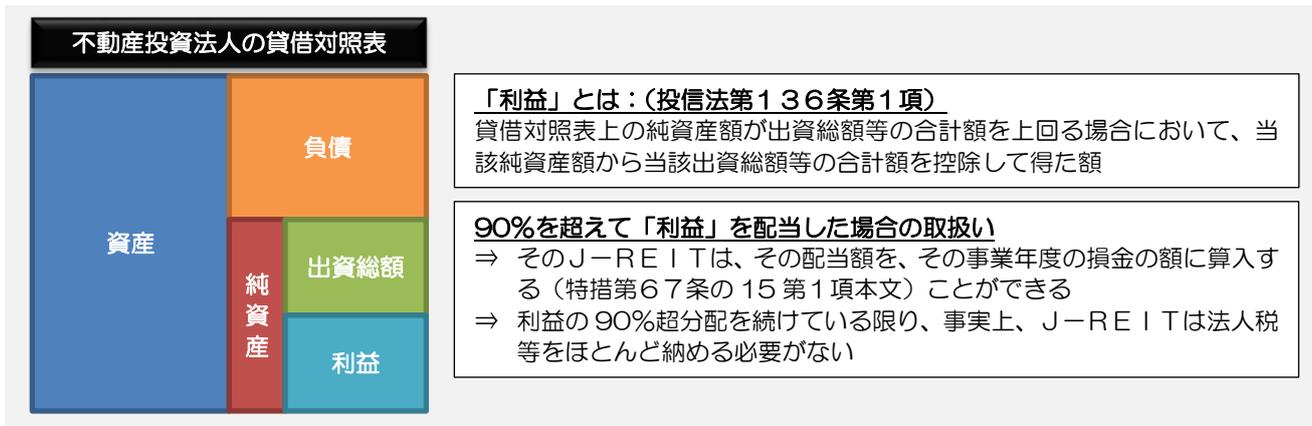
(1) 法令名称

租税特別措置法	特措法
租税特別措置法施行令	特措令
租税特別措置法施行規則.....	特措規則
投資信託及び投資法人に関する法律	投信法
投資法人及び投資法人に関する法律施行令	投信令
投資法人及び投資法人に関する法律施行規則.....	投信規則
投資法人の計算に関する規則	計算規則

(2) 不動産投資法人の配当の特例

不動産投資法人は、剰余金の90%超を配当した場合、その配当した金額を損金に算入することが可能です(特措法第67条の15第1項第2号ホ、特措令第39条の32の3第6項、投信法第136条第1項、**図表1**)。これは、J-REITの普及促進を図る観点から設けられた税制上の特例です(著者私見)。

■ 図表1 J-REITの配当の90%特例



ところで、近年、「有形固定資産の減損会計」をはじめとして、企業会計と法人税法の齟齬(ズレ)が大きくなる傾向があります(いわゆる税会不一致、**図表2**)。この場合、会計上の「利益」の額と、法人税法上の「利益」の額に齟齬が生じてしまう恐れがあります。

(3) 投資法人の配当規則

J-REITの分配可能額については、投信法と計算規則に規定が設けられています(図表2)。

■ 図表2 投資信託の配当規則

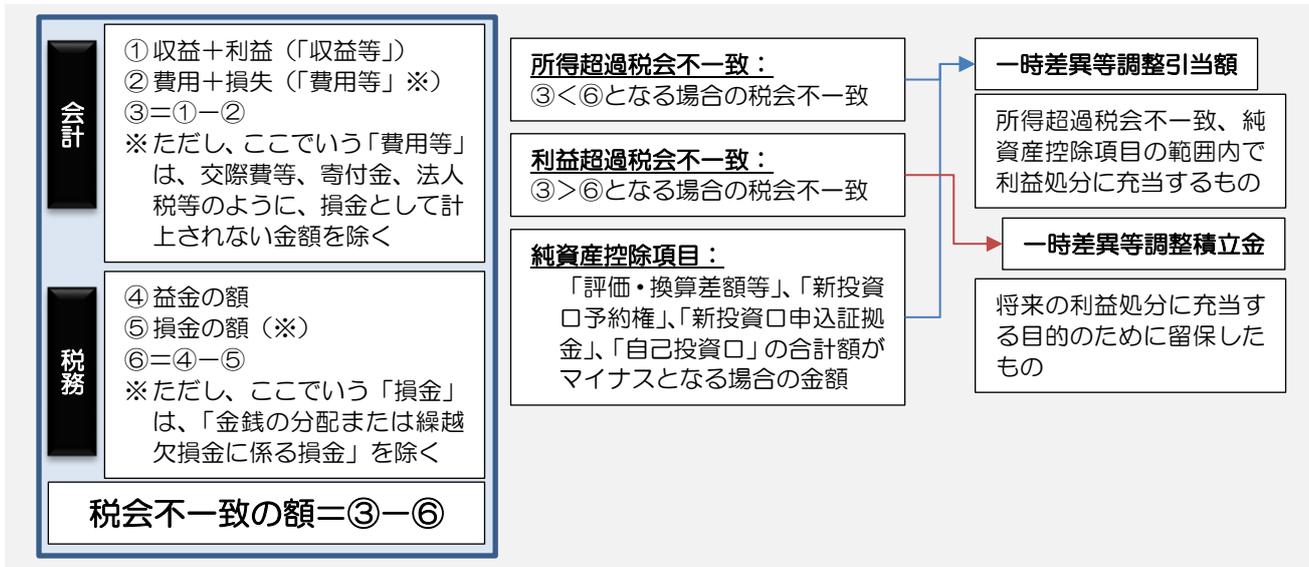
項目		
利益超過分配金	投資法人は一定の場合に、利益の額を超えて金銭の分配ができる	投信法第137条第1項
利益超過分配金の処理	利益超過分配金の金額は、出資剰余金、出資総額の順に控除する	投信法第137条第3項 計算規則第18条
利益	貸借対照表上の純資産額が出資総額等の合計額を上回る場合のその差額	投信法第136条第1項
損失	貸借対照表上の純資産額が出資総額等の合計額を下回る場合のその差額	投信法第136条第2項
一時差異等調整引当額	利益超過分配金のうち、次に掲げる額の合計額の範囲内において、利益処分に充当するもの イ 所得超過税会不一致(「益金-損金」が「収益等-費用等」を超える場合の税会不一致額) ロ 純資産控除項目(「評価・換算差額等、新投資口予約権、新投資口申込証拠金、自己投資口の合計額がマイナスとなる場合の金額」)	計算規則第2条第2項 第30号
一時差異等調整積立金	投資法人が積み立てた任意積立金のうち、利益超過税会不一致の範囲内において、将来の利益処分に充当する目的のために留保したもの	計算規則第2条第2項 第31号
利益超過税会不一致	収益等の合計額から費用等の合計額を控除して得た額が、益金の額から損金の額を控除して得た額を超える場合における税会不一致	計算規則第2条第2項 第31号本文

ここで重要な概念が「税会不一致」についてです(図表3)。

■ 図表3 税会不一致の概念



■ 図表3 「税会不一致」の概念



(出所) 計算規則第2条第2号第29号・第30号(イ)(ロ)・第31号

(4) 投資法人の「税会不一致」への対処

ここで、投資法人が「利益超過分配金」を支払う理由や「一次齊藤調整積立金」を積み立てる理由について、いくつかのパターンに分けて考察してみましょう（**図表4**）。

■ 図表4 投資法人の「利益超過分配金」等

事例	概要	事例
① 税務上の特例を受けるため	「税会不一致」が発生し、税務上の「90%超配当」の特例を受けるために、会計上の「利益の額」を超えて配当をする場合	「所得超過税会不一致」や「純資産控除項目」（評価・換算差額などの金額がマイナスとなる場合の金額）が発生している場合が考えられる
② 税会不一致を積み立てるため	「税会不一致」が発生し、税務上の「90%超配当」の特例を来期以降に持ち越すために、配当額が会計上の「利益の額」よりも少なくなる場合	「利益超過税会不一致」が生じている場合が考えられる（会計上は配当余力が残っているが、税務上は「90%超配当」の特例を受けることができるような場合）
③ 減価償却費見合いでの配当	税会不一致が生じている訳ではないが、投資家にとっての投資効率を高めるため、減価償却費などの非現金費用を投資家に還元する場合	一般社団法人投資信託協会は減価償却費の60%に相当する金額を限度として、利益超過分配金の支払を行うことができると規定している

このうち、「事例①」や「事例③」については、会計上は実質的な出資の払戻しに該当すると考えられるため（著者私見）、注意が必要です。税務上の取扱いと会計上の取扱いの概要を確認してみましょう（**図表5**）。

■ 図表5 事例①と③の留意点

事例	税務上の取扱い	会計上の取扱い
① 税務上の特例を受けるための利益超過分配金	J-REIT側において税務上の配当可能額の範囲内で配当されているため、その反対解釈として、配当を受領した側もその金額を全額、有価証券利息配当金（益金）として認識する	J-REIT側において、一般に公正妥当と認められる会計基準により算定された配当可能額の範囲を超えて配当されているため、反対解釈として、配当を受領した側も、その金額を出資の払戻しとして認識する
③ 減価償却費見合いでの配当	J-REIT側において税務上の配当可能額の範囲を超えて配当されているため、出資者の出資持分の部分的な払戻しとして認識する	J-REIT側において会計上の配当可能額の範囲を超えて配当されているため、その金額を出資の払戻しとして認識する

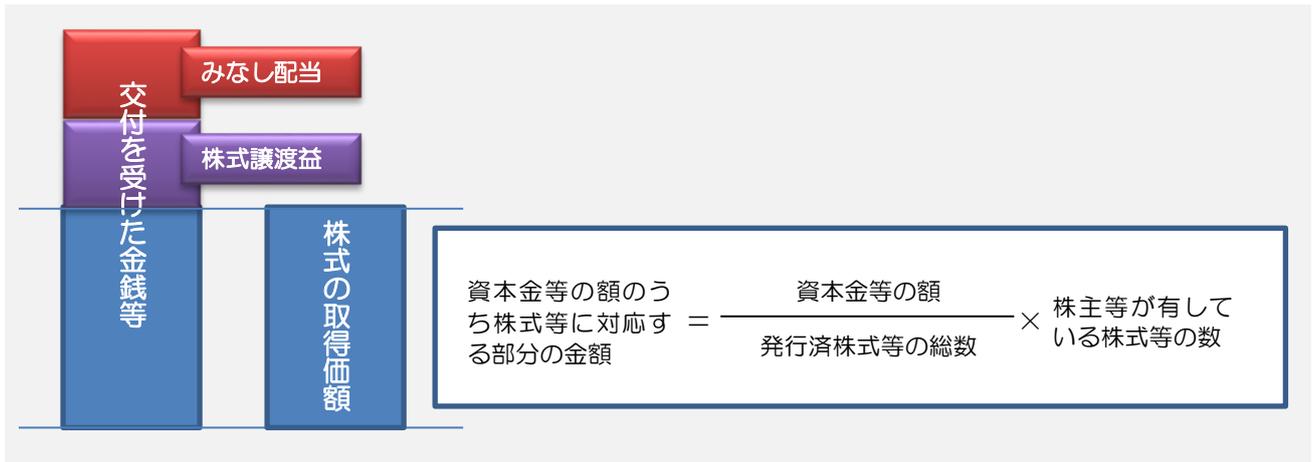
企業会計基準委員会（ASBJ）が公表する適用指針のうち「[企業会計基準適用指針第3号 其他資本剰余金の処分による配当を受けた株主の会計](#)」によると、保有目的区分が「その他有価証券」である株式を保有していた場合、株主が「その他資本剰余金の処分による配当」を受けた場合、その金額を有価証券の帳簿価額から減額することとされています。

「企業会計基準適用指針第3号 其他資本剰余金の処分による配当を受けた株主の会計」 第3項
株主が資本剰余金の区分における其他資本剰余金の処分による配当を受けた場合、配当の対象となる有価証券が売買目的有価証券である場合を除き、原則として配当受領額を配当の対象である有価証券の帳簿価額から減額する。

このため、事例①、事例③いずれにおいても、「その他資本剰余金の処分による配当を受けた場合」に準じて、利益超過分配金の受領額を「配当の対象である有価証券」（この場合はJ-REIT）の帳簿価額から減額処理することが考えられます。

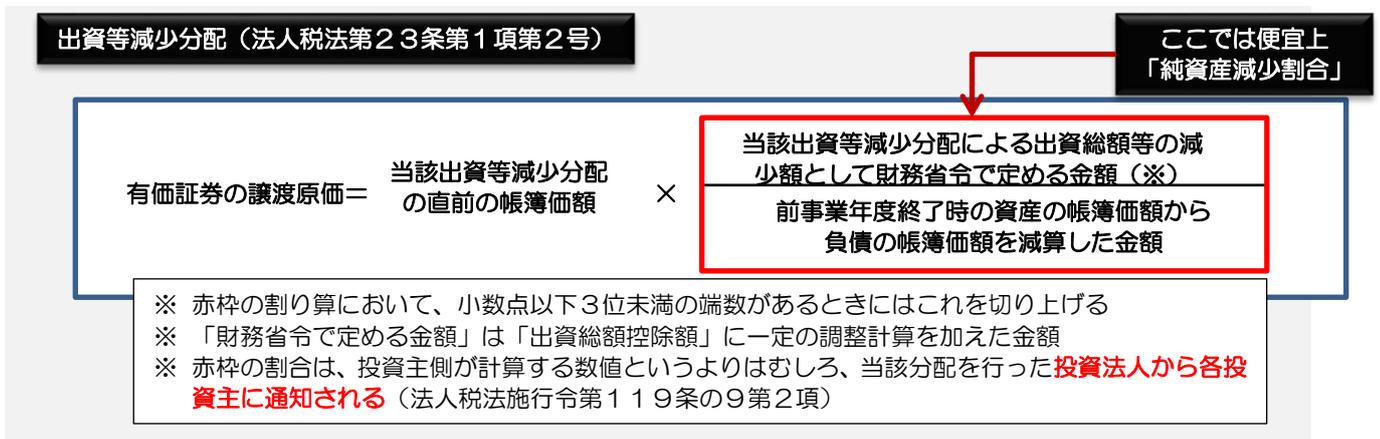
なお、事例③における税務上の取扱いは、「出資等減少分配」に該当するものと考えられ、交付を受けた株主側の「みなし配当」や「株式譲渡損益」については、**図表6**、**図表7**のように取り扱われます。

■ 図表6 交付を受けた株主側の「みなし配当」と「株式譲渡益」



(出所) 国税庁ウェブサイト「[配当所得の源泉徴収事務](#)」を加工

■ 図表7 純資産減少割合の計算



(出所) 法人税法第61条の2第17項、法人税法施行令第23条第1項第4号・第119条の3第15項・第119条の9第1項

以上