

不動産証券化税制の改正について

国土交通省総合政策局不動産業課不動産投資市場整備室

1 不動産証券化に関する状況

不動産の証券化は、平成 12 年 11 月 30 日の改正投資信託法・改正 S P C 法・改正宅建業法の施行により、スキームについてはおおむね整備されたところです。

その後、平成 13 年度税制改正においては、特定目的会社(S P C)・投資信託・投資法人に係る流通税(登録免許税・不動産取得税・特別土地保有税)について、大幅な減免が認められ、

- ①登録免許税が 16/1000(本則税率 50/1000)
- ②不動産取得税が税率 4 % × 1/3
- ③特別土地保有税が非課税(本則税率 3 %)

とされたところです¹。

その後、平成 13 年 3 月には、東京証券取引所において、「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」が定められ、同年 9 月 10 日には、2 つの不動産投資法人が上場し、現在では、合計 5 つの不動産投資法人が上場しています。実に、約 97 万口・約 4,200 億円の不動産投資証券が上場されていることとなります。

2 個人に対する上場不動産投資証券の譲渡益課税の軽減

このような不動産投資証券の上場等を背景に、平成 14 年度税制改正においては、不動産投資証券を含めた株式等の譲渡益課税の改正が行われました。

① 少額譲渡益非課税制度(100 万円特別控除)への適用

保有期間が 1 年を超える上場特定株式等の譲渡所得に係る 100 万円の特別控除の特例について、上場不動産投資証券(上場不動産投資法人の投資口)が追加され、適用期限が延長されることとなりました。

(適用期限:平成 17 年 12 月 31 日まで)

② 申告分離課税の税率の軽減

上場株式等(上場不動産投資証券を含む。以下同じ。)を譲渡した場合の譲渡益に係る税率が軽減されることとなりました(26%→20%(所得税 15%・個人住民税 5%))。

③ 1 年超保有した場合の申告分離課税の税率の軽減

保有期間が 1 年を超える上場株式等を譲渡した場合の譲渡益に係る税率については、②にかかわらず、10%(所得税 7%・個人住民税 3%)とされることになりました。

(適用期限:平成 17 年 12 月 31 日まで)

④ 損失の繰越控除制度の創設

上場株式等を譲渡したことにより生じた損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額について、繰越控除することができるとされました(繰越期間 3 年)

⑤ 購入額 1,000 万円までの譲渡益非課税の緊急投資優遇制度

平成 14 年末までに購入した上場株式等を平成 17 年~19 年に譲渡した場合、購入額 1,000 万円までの譲渡益課税が非課税とされました。

⑥ 所得計算及び申告不要の特例の創設

¹ 「不動産証券化税制について」(国土交通省総合政策局不動産市場整備室)『土地総合研究』(第 9 巻第 2 号 2001 年春)

平成15年1月からの申告分離課税への一本化に当たり、特定口座内の上場株式等の譲渡に係る申告事務負担の軽減が図られることとなりました。

なお、上記の措置と併せて、源泉分離選択課税は平成14年12月31日をもって廃止され、申告分離課税へ一本化されることとなりました。

また、平成13年9月30日以前に取得した上場株式等に係る取得費について、選択により、平成13年10月1日における価額の80%相当額とすることができることとされました。

3 不動産特定共同事業における不動産の取得に係る流通税の特例措置の延長

不動産証券化の一手法である「不動産特定共同事業」について、不動産取得にかかる負担を軽減することにより、事業の積極的な活用を促し不動産市場の新たな資金調達を促すとともに、土地の有効利用・不動産の流動化を促進するため、不動産特定共同事業(匿名組合型)における不動産の取得に係る特例措置を2年間延長することとされました。

(適用期限:平成16年3月31日まで)

なお、適用要件については、従来どおり、

①事業の仕組みに関する要件として、

イ 事業終了時に対象不動産を売却すること

ロ 不動産特定共同事業者自身による出資(みなし出資)がないこと

ハ 事業者の報酬が賃料収入又は売却価格のそれぞれ10%以下であること

等が定められており、

②対象不動産に係る要件として、土地の面積が500㎡以上であること等が定められています。

4 今後の検討課題について

不動産の証券化については、「規制改革の推進に関する第一次答申」(平成13年12月11日総合規制改革会議)においても、

第1章 重点6分野について

6 都市再生

【具体的施策】

(1) 不動産市場の透明性の確保

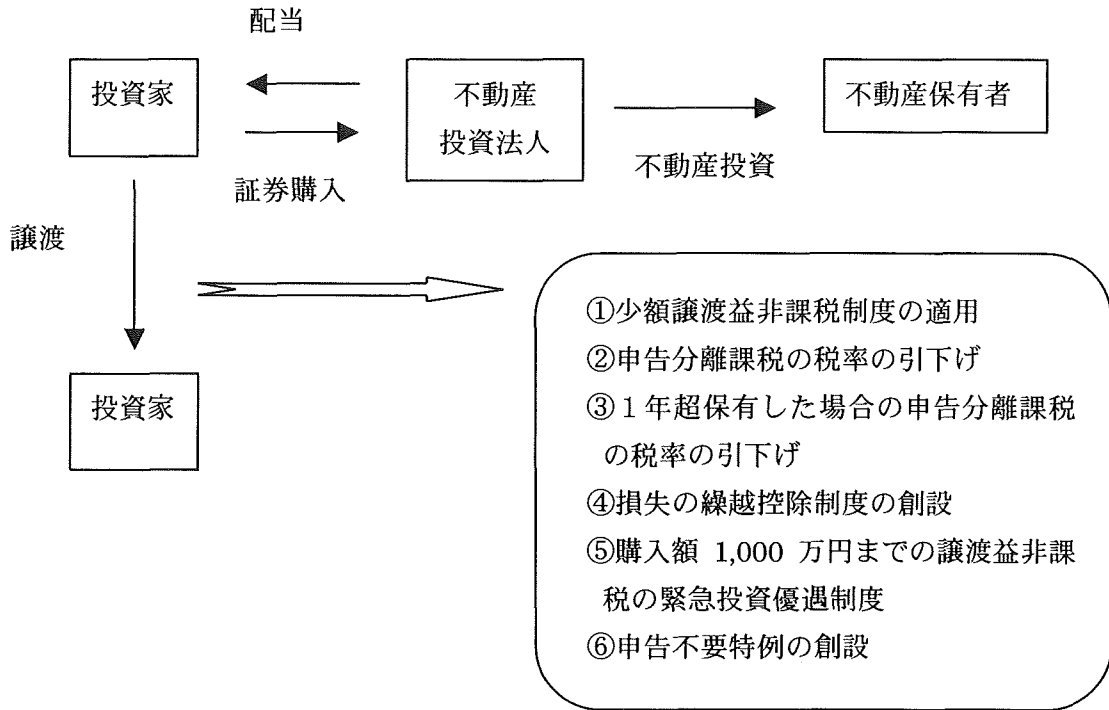
キ 都市再生のための関連施策の一体的推進【逐次実施】

都市再生の分野においては、規制改革に加え、予算、税制を合わせた総合的な取組が極めて重要である。特に、都市の再生のためには、土地の流動化を図ることが必要であり、例えば、多様な主体の不動産証券市場への参加促進による不動産市場の活性化等、投資促進の観点から規制の見直しや、予算、税制の活用を行うべきである。

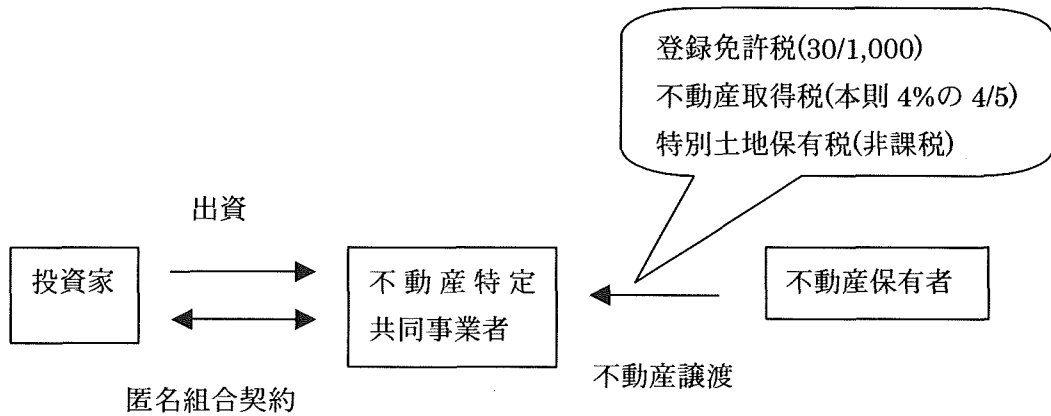
とされています。

今後とも、不動産証券化の推進に向け、必要な税制の検討が必要であると考えています。

(不動産投資法人のスキーム図)



(不動産特定共同事業(匿名組合理型)のスキーム図)



※「匿名組合契約」出資者が営業者に対して財産を出資し、営業者がその事業で生じた利益を出資者に分配することを約束する契約。