

# 国際課税のケース・スタディ

## 日本法人が米国の不動産投資信託へ投資した場合の課税関係

### 〔事例〕

日本法人甲は、米国法人(株式会社)である不動産投資信託 (REIT: Real Estate Investment Trust) への投資を検討している。この投資を行った場合、REIT から運用益の分配を受け取ったとき及びその株式を譲渡したときにおける米国及び日本での課税はどのようになるのか。

### 〔ポイント〕

- 1 REIT の概要
- 2 米国税制における REIT の課税及びその受益者への課税
- 3 日米租税条約の適用
- 4 日本における課税

### 〔解説〕

#### 1 REIT の特徴

REIT とは不動産及び不動産モーゲージにもつばら投資を行う法人、信託財団、社団であり、その一般的特徴は、多額の資産を必要とする不動産投資に一般投資家が参加できることである。次に REIT の特徴を列挙することとする。

- (1) 小口資金の所有者に巨額な不動産投資の機会を与えていること。
- (2) REIT 自身では不動産の経営に従事できないこと (受動性の原則)。
- (3) 受益権は証券化され市場流動性があること。

(4) 課税上は導管 (conduit) として扱われ、所定の要件を充足する REIT は原則としてそれ自体納税義務者とされないこと。

しかしながら、REIT の税制上の要件は後述するように大変煩雑である。

なお、REIT は1986年米国税制改革前にタックス・シェルターとして利用されていたパートナーシップと比較をしても減価償却及び損金算入の支払利子の範囲等で限定されているため、その節税効果はあまりないと思われる。1986年の米国税制改革により多くのパートナーシップが節税効果を有しなくなったが、他方、税制改革の影響を受けない REIT は有利な金融商品として投資の対象となった。REIT の設立については、以下に述べるようにその要件が複雑であることから、日本居住者が自ら REIT を設立して運営することは大変困難が予想され、ポートフォリオ投資の対象として検討することが实际的であろう。

#### 2 REIT の税制上の要件

税制上の一定の要件は次のとおりである (内国歳入法第856条～860条)。

##### (1) 対象となる組織

イ 1人以上の受託者により管理されなければならない。

ロ 100人以上の者により所有され、その所有を証する譲渡可能な株式又は証書があること。

ハ 信託財団又は社団は5人以下の者によって50%超を所有されないこと。

ニ 法人については保険会社及び銀行は除かれる。

#### (2) 資産基準

イ 総資産の75%以上がモーゲージの権利を含む不動産、現金及び現金等価物若しくは財務省証券であること。更に、財務省証券以外の証券が総資産の25%以下であること。

ロ 同一会社の発行する証券を総資産の5%以上所有しないこと、又は、同一会社の発行済議決権株式の10%を超えて所有しないこと。

#### (3) 収入基準

REIT に該当するためには、いかなる事業年度においても次の三つの収入基準の充足が必要とされる。

イ 総収入の95%以上が配当、利子、不動産賃貸料、株式及び不動産の譲渡益、不動産税の軽減又は還付、抵当流れの財産からの所得であること。

ロ 総収入の75%以上が不動産賃貸料、モーゲージからの利子、不動産及びモーゲージ権利の譲渡益、他の REIT からの所得、不動産税の軽減及び還付、抵当流れの財産からの所得であること。

ハ 保有期間12カ月未満の株式、抵当流れ財産以外の財産及び保有期間4年未満の不動産の譲渡益が総収入の30%未満であること。

### 3 REIT の課税

REIT は課税所得の95%以上を分配しなければならない。キャピタル・ゲインを除き留保した利益については通常の法人に課される法人税率が適用される。法人である REIT から受益者に分配された金額は、支払配当とされるが REIT において損金算入が認められている。また、純損失は繰戻すことはできないが、翌期以降15年度において繰り越すことが認められている。

### 4 受益者の課税

REIT から分配された所得は受益者の普通所得 (ordinary income) として課税される。REIT のキャピタル・ゲインは分配された範囲で受益者の所得として課税される。

### 5 REIT から米国非居住者への分配に関する規定

1980年以降、外国人不動産投資税法(FIRPTA)の導入により、米国非居住者による米国不動産の譲渡について課税が行われるようになった。その結果、REIT によって米国不動産が処分された場合、当該譲渡益が REIT から米国非居住者に分配される場合は受益者の利得として扱われ、34%の税率で源泉徴収され、当該源泉徴収税額は米国における申告納税額を計算する際に税額控除される(内国歳入法第1445条(e))。ただし、米国法人又は米国市民に50%以上所有されている REIT の場合、当該 REIT の株式を所有する外国人がその株式を譲渡したとしても、当該株式の譲渡は米国不動産の権利の譲渡とはみなされない(内国歳入法第897条(h))。

## 〔検討〕

### 1 米国における課税

#### (1) REIT に対する課税

REIT が法人と課税上相違する点は、REIT が導管として扱われるため、REIT 自体は課税を受けず、受益者レベルで課税されることである。米国における課税については既に解説の項で述べたとおりである。

#### (2) 米国非居住者が受け取る REIT からの分配

米国非居住者である日本居住者の場合、米国へのポートフォリオ投資の収益は固定的、定期的所得 (fixed or determinable periodical income) として30%の税率で源泉徴収の対象となろう。

#### (3) REIT からの分配に REIT における不動

産の譲渡益が含まれている場合

その分配を受領した米国非居住者は不動産の譲渡益に相当する金額について米国で事業を行ったものとみなされて確定申告が必要となる。なお、REIT からの配当にキャピタル・ゲインが含まれている場合、FIRPTA の規定により 34% の税率で源泉徴収が行われ、その源泉徴収税額は米国における確定申告において税額控除することができる。

#### (4) 米国非居住者が株式を譲渡した場合

米国非居住者が米国において株式を譲渡した場合、FIRPTA の適用される場合を除いて、米国で行っている事業と当該譲渡益が実質的関連があるとき又は個人非居住者が米国に課税年度を通じて 183 日以上滞在した場合を除いて課税されない。なお、当該譲渡益が米国の事業と実質的関連があるときは通常の税率で課税され、183 日以上滞するときは 30% の税率で課税される。

FIRPTA の適用については、出資持分の 50% 以上が米国の個人又は法人に保有されている REIT の株式を米国非居住者が譲渡した場合には課税されないが、その他の場合、REIT の売却、清算による利益は FIRPTA により通常の税率で課税される。REIT の株式の譲渡について 10% の源泉徴収課税が行われる。この源泉徴収税額は米国における申告において税額控除できる。

## 2 日米租税条約

### (1) 法人である REIT からの日本居住者への分配

税法上適格とされた REIT である米国法人からの分配は、配当として米国国内法において 30% の源泉徴収が行われるが、租税条約の適用により 15% の軽減税率が適用される。

### (2) REIT の分配に米国不動産の譲渡益が含まれる場合

不動産の譲渡益については条約上その不動産の

所在地国に第一次課税権を認めていることから米国において課税が行われる。

### (3) 日本居住者による株式の譲渡

米国法人又は米国市民により 50% 以上保有されている REIT の株式を譲渡した場合、当該譲渡は租税条約に規定する資本資産に該当する株式による譲渡と解されることから、日米租税条約第 16 条の規定の適用により、日本居住者が米国に恒久的施設を有する場合等を除いて源泉地国である米国におけるキャピタル・ゲイン課税は免除されることになる。REIT の米国法人又は市民の保有割合が 50% 未満の場合で REIT の売却又は清算による所得に FIRPTA の規定が適用される場合、条約の規定にかかわらず米国において課税を受ける可能性がある。

## 3 日本における課税

内国法人が REIT からの分配（キャピタル・ゲインを含む）、株式の売却等による所得を有するときは、これらは日本で課税の対象とされる。また、米国において源泉徴収された税額については外国税額控除の対象とすることができる。

(注) REIT について、松本順一著「不動産投資信託」(「不動産の証券化」東洋経済新報社 所収)を参考とした。

(税理士 小沢 進)