

国境を跨ぐ不動産投資と課税

関西大学商学部教授 辻 美 枝

目 次

はじめに

I. 日本の取扱い

1. REIT 側の課税上の取扱い
2. 投資家側の課税上の取扱い
3. 小括

II. 米国の取扱い

1. REIT 適格要件
2. REIT 側の課税上の取扱い

3. 投資家側の課税上の取扱い

III. ドイツの取扱い

1. REIT 適格要件
2. 課税上の取扱い

IV. 租税条約

1. 配当 (Dividends)
2. 譲渡収益 (Gains)

むすびに代えて

はじめに

2001年に J-REIT が導入されて以降、海外投資家による J-REIT への投資が増大する一方、2003年に各国の REIT を対象とするファンド・オブ・ファンズが組成され、投資家は間接的ではあるが、容易に各国 REIT に投資できるようになった。さらに、2008年には、J-REIT の海外不動産への投資が解禁されたことにより⁽¹⁾、J-REIT のグローバル化は制度的には一段と進んだといえよう。

J-REIT の運用対象資産に海外不動産を組み入れることはそもそも法令上禁止されておらず、実際には東京証券取引所の上場規程により組み入れができないのであった⁽²⁾。しかし、他国で組成されている REIT は海外不動産を

組み入れているものが多く、日本の不動産市場の国際競争力を強化する必要があったため、海外不動産組み入れに舵を切ることになった⁽³⁾。2008年1月に国土交通省は、投資家保護および鑑定評価の信頼性の向上の観点から適正な鑑定評価が行われるよう「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」を公表し⁽⁴⁾、それを受けて、2008年5月に東京証券取引所は有価証券上場規程等の一部を改正し、REIT の海外不動産への投資制約を解除した⁽⁵⁾。それに先立ち、2007年12月に金融庁が公表した「金融・資本市場競争力強化プラン」では、国土交通省が策定を進めていた前述の「海外不動産鑑定評価ガイドライン」を踏まえ、REIT への海外不動産の組み入れに関する環境整備に向けた適切な対応の実施に言及している。

この後の REIT 税制をめぐる動向として、2012年7月の政府の成長ファイナンス推進会議では、アジア金融センターとしての東京の位置づけを向上させるため、海外投資の呼び込みと日本の REIT のさらなる制度改革等について検討を行うとし、同年12月3日公表の「不動産・インフラ投資市場活性化方策に関する有識者会議報告書」では、REIT 等への投資促進とともに、税制など法令運用の不明確性により海外投資家の不利益とならないようモニターし、フェアな競争が行われるような施策を講じることの必要性を指摘している。当該有識者会議で税制の明確化の必要性に触れているが、その後国内での国際課税上の議論はさほど熟していないと思われる。

税制のあり方は投資の意思決定要素の一つとして重要である。日本は現在、個人所得課税上、「金融所得課税の一体化」に向けて動いている⁽⁶⁾。ドイツでも2009年税制改正により金融所得課税の一体化を進めている。一方、米国では REIT の完全清算による分配について Notice を発遣し譲渡として扱うよう、いわば課税強化を行っている。他国の税制の動向は、日本の REIT 税制の設計に少なからず影響を及ぼす可能性があるため、本稿では、日本、米国およびドイツの制度を比較分析し、以て、日本のあるべき REIT 税制とは何かを考察する⁽⁷⁾。

本稿での主たる検討対象は、REIT 投資家段階の課税関係である。すなわち論点は、REIT 投資に係る所得の分類とその課税方法にある。この問題は国家間の課税権の配分・調整にも関わるため、租税条約の内容にも若干触れる⁽⁸⁾。

なお、本稿は、特に断わりのない限り、2015年10月31日時点で有効な法令に基づいている。

I. 日本の取扱い

1. REIT 側の課税上の取扱い

不動産投資信託の存在形態には、特定目的

会社、特定目的信託、投資法人および特定投資信託がある。それぞれの形態によって法人税課税上の適用条文は異なるが、いずれも後述の適格要件を満たし、その支払配当額が一定の要件を満たす場合には、当該支払配当額は所得金額の計算上損金の額に算入され、損金算入後の残額に基づいて法人税が課せられる⁽⁹⁾。

現在上場している J-REIT は、東証上場基準によりクローズドエンド型の投資法人⁽¹⁰⁾制度を採用している⁽¹¹⁾。よって、本稿では論点を明確にするために、投資法人形態を前提に検討を進める。

1-1. 配当等の額

投資法人の REIT 税制適格要件は、租税特別措置法（以下「租特法」という）67条の15に規定されている。損金算入の対象となる「配当等の額」については、平成27年度税制改正により、投資法人の金銭の分配の取扱いが明確化され、配当等の額およびみなし配当等の額の区分が見直された⁽¹²⁾。いわゆる税会不一致による一時差異等引当金を考慮した形で改正され、投資法人の利益を超える金銭の分配の額は出資等減少分配に係るものを除き、法人税法（以下「税法」という）24条のみなし配当等の額ではなく、税法23条の配当等の額とされた。出資等減少分配とは、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という）137条にいう金銭の分配のうち、出資総額又は出資剰余金の額から控除される金額があるものをいい、当該控除される金額が一時差異等調整引当額の増加額と同額である場合の当該金銭の分配は除かれる（法人税法施行規則8条の4、後述（2-2）において同じ（所得税法施行規則18条の2第1項））。結果として、損金算入される配当等の額は、投信法137条にいう金銭の分配（出資等減少分配を除く）の額およびみなし配当等の額並びに合併に際して被合併法人の投資主に対する利益の配当として交付された合併交付金の額となっている⁽¹³⁾（租特法67条の15第1項、租

特令39条の32の3第1項)。

1-2. 適格要件

次に、後述の米国およびドイツの適格要件との比較のため、多少冗長ではあるが、投資法人のREIT税制適格要件を整理する。大きくは、(1)組織要件と(2)事業年度要件に分けられるが、いずれの要件もすべて満たす必要がある(租特法67条の15第1項1号、2号)。

(1) 組織要件

- ① 投信法187条の登録、すなわち、内閣総理大臣の登録を受けているもの
- ② 次のいずれかに該当するもの
 - (イ) 設立に際して公募発行した投資口の発行価額の総額が1億円以上であるもの
 - (ロ) 事業年度の終了時において、その投資口が50人以上に所有されているか又は機関投資家のみによって所有されているもの
- ③ 投資口の発行価額の総額のうち50%超が国内募集される旨の記載又は記録が規約にあるもの
- ④ 会計期間が1年を超えないもの

(2) 事業年度要件

- ① 投信法63条に規定する能力の制限に違反している事実がないこと
- ② 資産運用業務を投信法198条1項に規定する資産運用会社に委託していること
- ③ 資産保管業務を投信法208条1項に規定する資産保管会社に委託していること
- ④ 当該事業年終了時において同族会社のうち、一投資主グループが発行済投資口又は議決権総数の50%超を有する投資法人に該当していないこと
- ⑤ 当該事業年度の配当可能利益額⁽¹⁴⁾の90%超の配当等を支払っていること
- ⑥ 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上に相当する数又は金額の株式又は出資を有していないこと⁽¹⁵⁾
- ⑦ 当該事業年度終了時に有する投信法2条1項に規定する特定資産の帳簿価額が

総資産価額の50%超であること

- ⑧ 機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと

REIT税制適格要件は、その内容をみると投信法等の規制を種々受けている。投資法人は投信法187条の登録を受けなければ(上記(1)①の要件)、同法193条に規定する資産の運用⁽¹⁶⁾を行うことはできず、資産の運用以外の行為を営業としてすることができない(上記(2)①の要件)。上記(2)②と③の要件である資産の運用委託および保管委託も、登録投資法人への規制として投信法に定められているものである。また、投資法人は、その資産の運用および保管に係る業務以外の業務に係る事務で一定のものについては他の者に委託して行わせなければならない(投信法117条)。すなわち、投資法人は、投信法の規制のもとで業務を行うことが認められる一方で、資産の運用および保管に係る業務を資産運用会社および資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者にそれぞれ委託しなければならない。これらの規制から、投資法人は実質的には導管体であり、事業の実態がないとみる⁽¹⁷⁾のであれば、投信法の規制がペイスルー課税の根拠として有意であり、その前提をもって、REIT税制適格要件が定められているといえよう。それに対して、米国では、REITの存在形態である法人、信託、団体は州法に準拠して設立されるが、REIT組成に関する特別法はなく、REIT特別課税規定の適格要件は内国歳入法典上ですべて定められており、私法上の規制要件とは関係ない⁽¹⁸⁾。ドイツは、私法上のREIT適格要件がそのまま税制適格要件となっている。これらの制度設計の違いが、国際課税上の問題への対応の違いとなっている。

例えば、ドイツでは、REIT組成にあたり私法上で投資家の持株要件を規制しているため、配当への軽減税率の適用に際して小口投資家又は大口投資家を区分することを税法上

規制することを要さず、条約によらずとも、また、条約の改訂を待つことなく、軽減税率の適用に制限をすることができる。実際に日独租税条約では、REITに関する特別規定は存しないが、そもそもREITの組成段階で規制しているため、結果として条約に規定がある場合と同様の効果がある。

2. 投資家側の課税上の取扱い

2-1. 居住者

投資法人の「投資口」は、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位をいう(投信法2条14号)。当該投資口は、配当所得関係の規定においては株式に含まれ(所税2条1項15号、租特法8条の4第1項1号)、その課税関係は株式等に対するものと同じである。すなわち、居住者への投資法人の収益の分配は、上場株式等の配当等として配当所得に含まれ、申告分離課税又は確定申告不要となる(租特法8条の4第1項1号、8条の5第1項2号)。居住者が投資法人の投資口を譲渡した場合には、上場株式等の譲渡と同様の課税がされる(租特法37条の11の3第2項)。投資法人からの収益の分配を一律配当所得とする扱いは、米国でのREIT段階の所得の発生原因に応じた課税と異なり、「本来の意味での導管的取扱いを貫いていない」との指摘がされている⁽¹⁹⁾。

投資法人の支払配当額は損金に算入され、投資法人の所得には実質的に法人税課税がされないため、個人投資家段階において二重課税の配慮の必要がないとの理由から、所得税において配当控除の対象から除外されている⁽²⁰⁾(租特法9条1項7号)。ただし、法律上「投資法人から受けるべき配当等」に配当控除を適用しないと規定していることから、投資法人のREIT税制適格要件の充足如何に関係なく、投資法人の収益の分配には配当控除は適用されない⁽²¹⁾。この点についても、投資法人がその前段階で法人税課税された後の配当等を受け取り、それを原資として分配

する場合には最終投資家の段階で配当控除を考慮すべきではないかという見解がある⁽²²⁾。

米国とドイツでは、これら所得分類と配当控除の問題に対処するための相応の制度を有している。その点については、後述の「Ⅱ.米国の取扱い」および「Ⅲ.ドイツの取扱い」でみていくことにする。

2-2. みなし配当と譲渡課税

投資法人の合併⁽²³⁾、資本の払戻し、解散による残余財産の分配などにより当該法人から金銭その他の資産の交付を受けた場合において、その金銭の額および金銭以外の資産の価額の合計額が、当該法人の資本金等の額のうちその交付の基因となった当該法人の株式又は出資に対応する部分の金額を超えるときは、その超える部分の金額に係る金銭その他の資産は、みなし配当として配当所得に含まれ、課税される(所得税法(以下「所税」という)2条1項15号、25条)。

交付を受けた金銭その他の資産の価額の合計額からみなし配当部分を除いた残額は、株式等に係る譲渡所得等に係る収入金額とみなされ、課税対象に含まれる(租特法37条の10第3項)⁽²⁴⁾。

平成27年度税制改正により、配当所得とされる配当等の範囲に、投資法人の金銭の分配で出資等減少分配以外のものが追加された⁽²⁵⁾(所税24条1項)。また、出資等減少分配はみなし配当等の基因となる資本の払戻しに追加された(所税25条1項3号)。投資法人の利益を超える金銭の分配に関しては、その利益を超える部分の金額が将来の利益の額のみから成る場合には、通常利益の分配と同様、その全額を配当等とし、それ以外の場合は、従来どおり資本の払戻しに該当するということが明確化された⁽²⁶⁾。

2-3. 非居住者

国内源泉所得となる配当等は、所得税法上の配当所得に規定する配当等(所税24条1項)に該当するものを前提としており、投資法人の収益の分配は国内源泉所得たる配当等(い

いわゆる5号所得)に該当する。この収益の分配を受ける非居住者・外国法人(以下「非居住者等」という)は、当該分配につき源泉徴収され(所税212条1項)、国内に恒久的施設を有しない非居住者等が受け取る配当等は源泉分離課税となる(所税164条2項2号、法税141条4号)。

国内に恒久的施設を有しない非居住者等がその有する投資口を譲渡したことによる所得は、国内源泉所得として課税される(所税161条1号、164条1項4号、所税令291条1項4号、法税138条1号、141条4号、法税令187条1項4号)。

2-4. 不動産化体株式の譲渡収益の取扱い

2-4-1. 国内法

国内法上、いわゆる不動産化体株式をめぐる課税関係は、平成17年度税制改正により大きく変わった。

平成17年度税制改正前の課税関係は次のとおりである。国内に恒久的施設を有しない非居住者等が、その有する国内不動産を譲渡したことにより生じる所得は、申告納税による課税対象とされ(旧所税164条1項4号、旧法税141条4号)、当該譲渡対価に10%の税率で源泉徴収されていた(旧所税161条1号の3)。一方、国内に恒久的施設を有しない非居住者等有する内国法人の株式を譲渡したことによる所得は、一定の場合を除き、課税されていなかった(旧所税161条1号、旧所税令291号1項3号、旧法税138条1号、旧法税令187条1項3号)。当時、国内に恒久的施設を有しない非居住者が再開発事業投資の名のもと国内不動産に直接投資するケースや、不動産管理運営会社を国内外に設立し、当該会社を通じて国内不動産に投資するケースが増えていた⁽²⁷⁾。当時の課税関係は前述のとおり、国内不動産を直接取得して譲渡する場合は課税され、国内不動産を取得した法人の株式を取得して譲渡する場合には課税されないという課税上の不均衡が生じていた。その不均衡を是正するために次のような改正が行

われた。

平成17年度税制改正によって、国内に恒久的施設を有しない非居住者等が不動産関連法人の発行する株式又は不動産関連特定信託の受益権(以下、不動産化体株式等という)を譲渡したことによる所得のうち一定のものは、申告納付の対象となった(所税164条1号イ、所税令291条1項4号、法税141条4号イ、法税令187条1項4号)。

不動産関連法人とは、その有する資産の価額の総額のうち、①国内にある土地等、②不動産関連特定信託の受益権および③その有する国内にある土地等もしくは不動産関連特定信託の受益権又は他の不動産関連法人の株式の価額の合計額が資産総額の50%以上である法人の株式の価額の合計額の占める割合が50%以上である法人(外国法人を含む)をいう(所税令291条8項、法税令187条8項)。

非居住者等有する不動産化体株式等の譲渡による所得のうち課税対象となるものは、上場株式等に係る不動産関連法人の特殊関係株主等がその発行済株式等の総数(不動産関連法人が有する自己の株式等を除く。)の5%超の株式等を有し、かつ、その株式等の譲渡をした非居住者等が特殊関係株主等である場合の当該譲渡による所得など一定のものに限られる(所税令291条10項、法税令187条10項)。

なお、上記の所有割合の判定は、非居住者の場合はその譲渡の日の属する年の前年の12月31日に、外国法人の場合はその譲渡の日の属する事業年度開始の日の前日に行う。

現在では、非居住者等の恒久的施設の有無にかかわらず、一定の不動産化体株式の譲渡収益は課税の対象となっている。非居住者の平成18年分以降の所得税又は外国法人の2005年4月1日以降に開始する事業年度分の法人税について適用されている。この改正に先立ち、OECDモデル租税条約や2003年改訂日米租税条約では、不動産化体株式の譲渡益は不動産所在地国で課税されることとされていた⁽²⁸⁾。この改正により、国内法が条約上の

課税取扱いの大勢に沿う形となった。

2-4-2. 租税条約における不動産化体株式の譲渡収益の取扱いー日米間の不動産投資課税

(1) 1972年発効の旧日米租税条約

当時の日米租税条約上、不動産の譲渡から生じる収益は不動産所在地国で課税、株式の譲渡から生じる収益は譲渡者の居住地国のみでの課税とされていた(16条)。その中で、米国は1980年に FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax Act) を制定し、不動産化体株式の譲渡収益を米国で課税することを規定した(内国歳入法典 (Internal Revenue Code, 以下 I.R.C. という) § 897) (FIRPTA の内容については次章3-3を参照)。米国は、租税条約と国内法の関係において後法優先をとるため (treaty override の問題)、日本と米国で、不動産化体株式の譲渡収益課税について不整合が発生した。すなわち、不動産化体株式の譲渡者が、日本の居住者である場合には FIRPTA により米国で課税されるが、米国の居住者である場合には条約免税の規定が適用されていた。

第16条 (譲渡収益) (抜粋)

一方の締約国の居住者が資本資産の売却、交換その他の処分によって取得する収益については、次の場合を除くほか、他方の締約国の租税を免除する。

- (1) その収益が当該他方の締約国内に存在する前条の財産(筆者注:不動産)の売却、交換その他の処分によって当該一方の締約国の居住者の取得するものである場合

(2) 2003年日米租税条約改訂

上記 treaty override の問題とそれに伴う課税の不整合を是正するため、2003年改訂日米租税条約では、13条 2 (a) において、一方締約国の居住者が他方締約国の不動産化体株式 (その資産の価値の50%以上が当該他方の締約国内に存在する不動産により直接又は

間接に構成される法人の株式) を譲渡した場合には他方締約国において課税できるとした。その規定では、「不動産」を FIRPTA の規定と同様に real property と明記し (参考: OECD モデル租税条約では、immovable property)、いわば FIRPTA の規定を受容した形になっている。ただし、上記不動産の構成割合については、FIRPTA の規定では過去5年間の割合で判断することになっているが、租税条約では13条 2 (a) の規定の文言から株式譲渡時点で判断されていた⁽²⁹⁾。

議定書 9 では、REIT が米国内に存在する不動産の譲渡によって取得する収益に基づいて行う分配については、不動産の譲渡収益の規定 (13条 1) に従って課税されることとした。これは、非居住者等である株主が取得する REIT 配当のうち、米国の不動産譲渡益を原資とするものは、当該株主が取得した不動産の譲渡収益として米国で課税することを明らかにしたもの、とされる⁽³⁰⁾。

また、条約の技術的説明では、13条 1 の規定は、同条 2 とともに、日本の居住者が稼得した収益で米国内に所在する不動産の譲渡に起因するもの、および一定の不動産保有法人の株式の譲渡に起因する収益に課税する際には、米国が FIRPTA の規定 (I.R.C. § 897) を適用することを認めている⁽³¹⁾。

第13条 (譲渡収益) (抜粋)

- 1 一方の締約国の居住者が他方の締約国内に存在する不動産の譲渡によって取得する収益に対しては、当該他方の締約国において租税を課することができる。
- 2 (a) 一方の締約国の居住者が、他方の締約国の居住者である法人 (その資産の価値の50パーセント以上が当該他方の締約国内に存在する不動産により直接又は間接に構成される法人に限る。) の株式その他同等の権利の譲渡によって取得する収益に対しては、当該他方の締約国において租税を課することができる。ただ

し、当該譲渡に係る株式と同じ種類の株式が第22条5 (b) に規定する公認の有価証券市場において取引され、かつ、当該一方の締約国の居住者及びその特殊関係者の所有する当該種類の株式の数が当該種類の株式の総数の5パーセント以下である場合は、この限りでない。

議定書

9 条約第13条に関し、不動産投資信託が合衆国内に存在する不動産の譲渡によって取得する収益に基づいて行う分配に対しては、同条1の規定に従って租税を課することができることが了解される。

(3) 2013年日米租税条約一部改訂

2013年改訂では、13条1にいう「不動産」の範囲に不動産化体株式を含むように規定が改められ(13条2)、議定書9は削除された。

13条2が規定する「不動産」の範囲には、不動産所在地国が日本の場合、資産の価値が主として日本国内に所在する不動産により直接又は間接に構成される法人・組合・信託の株式又は持分が含まれる (b)。一方、不動産所在地国が米国の場合は、米国不動産権益 (United States real property interest, 条約では「合衆国不動産持分」と表記されている) が含まれる (c)。資産価値に占める不動産割合を明記していないが、日米租税条約3条2を根拠として、国内法に基づいて解される。条約上の「米国不動産権益」は FIRPTA (I.R.C. § 897) の規定と同じ文言を用いており、その規定に拠って解されるため、過去5年間の割合で判断される⁽³²⁾。

議定書9で規定していた分配は、米国不動産権益の譲渡収益に含まれることとなるため、議定書9の規定は不要となり削除されたと説明されている⁽³³⁾ (I.R.C. § 897 (h) の適用 (次章3-2-2参照) と思われる)。よって、当該分配に係る課税関係について、改訂前後に変更はないことになる。

第13条 (抜粋)

2 この条の規定の適用上、「他方の締約国内に存在する不動産」には、次のものを含む。

- (a) 第6条に規定する不動産
- (b) 当該他方の締約国が日本国である場合には、法人、組合又は信託 (その資産の価値が主として第6条に規定する不動産であって日本国内に存在するものにより直接又は間接に構成されるものに限る。) の株式又は持分
- (c) 当該他方の締約国が合衆国である場合には、合衆国不動産持分

3. 小 括

これまでの整理から、日本の REIT 税制上の問題として所得分類と税負担の調整があげられよう。前者は、REIT 段階の所得分類と REIT 投資家段階の所得分類の連関性の欠如および国家間の所得分類の不整合である。後者の問題は、配当控除を認めないために、REIT 段階では課税せず、REIT 投資家で一段階課税に服するという REIT 課税ルールが貫徹できないことである。国家間の所得分類の不整合については租税条約による調整に追うところが大きい。2003年日米租税条約の議定書9が2013年に削除された理由と後述の米国における完全清算の国内法上の取扱いを鑑みると、その調整機能が十分に働かないように思われる。国内法上で所得分類の変更がなされると、条約改訂を要することなく条約に適用上取り込まれ、その結果所得分類が複雑化し当事国間の所得区分の乖離が大きくなる可能性がある。

REIT 段階と REIT 投資家段階の所得分類の連関性および配当控除については米国とドイツの制度が参考になると考えるため次に米国とドイツの制度を概観する⁽³⁴⁾。

II. 米国の取扱い

1. REIT 適格要件

米国では、I.R.C. § 856から § 860において REIT 課税に関する特別規定が定められている。REIT が当該特別規定の適用を受けるには、次に掲げる組織要件および所得要件を満たすことを要する (I.R.C. § 856)。REIT の形態は、法人 (corporation)、信託 (trust)、団体 (association) のいずれであっても認められ、内国法人として課税される。

(1) 組織要件

組織要件として、1名以上の受託者又は取締役によって運営されていること、その受益所有権が移転可能な株式又は受益証券であること、金融機関や保険会社ではないこと、受益所有権が12か月の課税年度のうち335日以上100名以上の者に保有されていること、課税年度の下半期に発行済株式価値の50%超が5名以下の個人により直接又は間接的に所有されている同族持株会社 (personal holding company) でないこと、課税年度以前に REIT を選択していることなどが定められている (I.R.C. § 856 (a))。

(2) 所得要件

所得要件として、95%要件 (I.R.C. § 856 (c) (2)) と75%要件 (I.R.C. § 856 (c) (3)) が課せられている。75%要件は、総所得の75%以上が不動産関連所得 (不動産からの賃料、不動産又は不動産の権益に係るモーゲージによって保証されている債務の利子、不動産の売却その他の処分からの収益、他の REIT の移転可能な株式・受益証券の売却その他の処分による配当その他の分配・それらからの収益、不動産に係る減税額・還付税額、差押資産からの所得・収益など) から構成されることを要する。95%要件は、総所得の95%以上が、ほぼ75%要件に近い不動産関連所得に投資所得 (配当、利子、株式・証券の売却その他の処分からの収益など) を加えたものから構成

されることを要する。

2. REIT 側の課税上の取扱い

上記要件に該当する REIT は、その存在形態に関らず、内国法人として、基本的には日本と同様の90%以上支払配当控除によるペイスルー課税に服する。ただし、厳密には要件は日本と異なる。すなわち、当該事業年度中の I.R.C. § 560にいう支払配当控除額が、課税年度の REIT 課税所得の90% (支払配当控除前かつネットキャピタルゲインを除く) と差押資産 (foreclosure property) からの所得 (税引き後) の90%の合計額から excess noncash income (I.R.C. § 857 (e)) を控除した金額以上であることを要する (I.R.C. § 857 (a))。

この場合、REIT は、支払配当を控除した REIT 課税所得に対して基本的には一般の法人と同じ I.R.C. § 11による法人所得課税に服する (通常課税。I.R.C. § 857 (b) (1) (2))。ただし、ネットキャピタルゲインについては、通常課税に代えて次の①と②の合計額が課される (キャピタルゲイン課税。ただし、キャピタルゲイン課税が通常課税よりも税額が少ない場合に限る)。

- ① REIT 課税所得につき、ネットキャピタルゲインを控除し、かつ、キャピタルゲイン配当を除いた支払配当を控除して計算された所得に通常課税した税額
- ② ネットキャピタルゲインが、キャピタルゲイン配当に限って計算した I.R.C. § 560にいう支払配当控除を超える場合のその超過額に I.R.C. § 1201 (a) に規定する税率 (35%) で計算した税額

また、REIT の暦年の通常所得の85%とキャピタルゲイン純所得の95%との合計額が暦年中に分配した金額を超える場合には、その超過額に対して4%の付加税 (excise tax) が課される (I.R.C. § 4981)。一定の未分配額への割増課税である。

REIT に関する、租税裁判所の判決、管轄

裁判所の判決や内国歳入庁長官との課税に関する合意などの決定により課税年度の修正が発生する場合には、I.R.C. § 857の支払配当控除額の算定にあたり、配当不足額に対する控除がREITに認められる(I.R.C. § 860)。すなわち、税務調査等により事後的に課税所得が修正されても、REITの導管性は担保されている⁽³⁵⁾。

3. 投資家側の課税上の取扱い

3-1. 配 当

REITからの配当は通常配当とキャピタルゲイン配当に区分される。

3-1-1. 通常配当

REITは基本的には法人税を負担していないため、REITからの通常配当は通常所得として課税され、通常所得の税率より低い税率が適用できる適格配当所得(I.R.C. § 1)に該当しない(I.R.C. § 857 (c))。ただし、当該配当が、課税対象REIT子会社のようなREITに該当しない法人からREITが受け取った配当に起因する場合、REITがその所得を100%分配しない場合にREIT段階で課税されていたときには、REITが支払った配当の一部は適格配当所得を構成しうる⁽³⁶⁾。

3-1-2. キャピタルゲイン配当

キャピタルゲイン配当については、株主又は受益権保有者は、実際の保有期間に関わらず、1年以上保有する資本財産の売却又は交換からの収益として課税される(I.R.C. § 857 (b) (3) (B))。

キャピタルゲイン配当は、REITの課税年度終了後30日を経過するまでに株主又は受益権保有者に送付された書面通知においてキャピタルゲイン配当としてREITが指定した配当をいう(I.R.C. § 857 (b) (3) (C))。未分配のキャピタルゲインについては、REIT株主は、REITの課税年度終了後60日を経過するまでに株主へ送付された書面通知でREITがその持分につき指定した金額を長期キャピタルゲインに含める。未分配のキャピタルゲ

インにつき、REIT段階で課税された税額は、長期キャピタルゲインとして株主の課税所得に含められた金額に対応する税額を当該株主が支払ったものとみなして、当該株主のもとで税額控除又は還付を受けることができる(I.R.C. § 857 (b) (3) (D))。REIT税制の特徴は、支払控除の適用による投資家一段階のみでの課税とすることにあるため、この規定に基づいてREIT段階の内部留保分に課された法人税相当額を投資家段階で調整することにより、内部留保されたキャピタルゲインについても一段階での課税が貫徹されることになる⁽³⁷⁾。

3-2. FIRPTA

米国では、1980年に租税条約を蹂躪するような国内法(Foreign Investment in Real Property Tax Act、以下FIRPTAという)を制定し、外国投資家に対する課税強化ともいえる税制を採用した。ここでは、まず、FIRPTA導入に至る経緯を概観する⁽³⁸⁾。

1970年代、米ドルの急落により米国不動産への外国投資が急増した。当時の米国税制では、外国投資家が国内で取引又は事業に従事し、かつ、その収益が当該取引又は事業と実質的に関係がある場合にのみ国内源泉所得として課税されていたため、非居住者等が米国不動産の処分により稼得した収益に対しては米国では課税できなかった。結果として、当該米国税制は外国投資を奨励することになった。議会はこの問題につき、外国投資家は国内投資家よりも課税上有利に扱われており、租税回避手段を使って米国不動産の処分から生じる収益に対し、ほとんど税負担をしていないと結論付け、税制改正によりその問題を解決しようとした。

しかし、米国不動産を所有する法人を組成し、当該法人株式を売却して資産価値の値上がりに対する課税を免れる例が出てきた。すなわち、非居住者等が稼得した国外源泉のキャピタルゲインに米国は課税権を有さないの、米国資産を保有するために外国法人が利

用されると、当該資産の値上がりに対して、米国は、その法人株式の売却時には課税できず、その資産自体を譲渡する時まで繰り延べられることになる。その外国法人株式の売却により米国不動産に係る米国の課税が軽減されるかは潜在的なものであり、外国投資家が国内投資家より有利であるかは明らかではなかった。当初の FIRPTA 案は、外国投資家が有する米国法人の権益と外国法人の権益の双方に適用する予定であったが、外国法人株式の売却益に米国が課税するには管轄地の問題があり、最終的に米国法人の場合にのみに適用することになった。こうして、米国は、FIRPTA を制定し、米国不動産に間接的に投資する外国投資家への課税強化を行うことになった。

3-2-1. 米国不動産権益の処分

米国では、1980年の FIRPTA 制定により、不動産化体株式譲渡に関する特別規定 (I.R.C. § 897) が創設された。そこでは、非居住者等が「米国不動産権益」(United States real property interest) を処分したことによる収益又は損失は、納税者が課税期間に米国内で取引又は事業に従事し、かつ、その収益又は損失が当該取引又は事業に実質的に関連するものとみなして、源泉地国である米国で課税する (I.R.C. § 897 (a))。これにより、米国不動産権益の処分による非居住者等の収益は、「取引又は事業に実質的に関連する所得」に再構成され、国内事業に関連する所得の規定 (非居住者: I.R.C. § 871 (b) (1)、外国法人: § 882 (a) (1)) が適用される。この場合に、当該処分により実現した金額に対して10%の税率で源泉徴収がされる (§ 1445 (a))。源泉徴収義務者である譲受人は、譲渡人が非居住者等か否かを調べ、譲渡者が非居住者等であった場合に源泉徴収できなければ、譲受人がその納税義務を負うことになる⁽³⁹⁾。

「米国不動産権益」は、一定の場合を除き、米国又はバージン諸島に所在する不動産 (鉱

山、鉱泉その他の天然鉱床) の権益、および、米国不動産保有法人である内国法人の権益 (債権者としてのみの持分を除く) をいう (I.R.C § 897 (c) (1) (A))。この場合、内国法人は、その持分を処分する日までの5年間、米国不動産保有法人でないことを立証しない限り、この規定が適用される。

「米国不動産保有法人」は、米国不動産権益の公正な市場価値が、「米国不動産権益、米国外に所在する不動産持分、および取引又は事業に供するために使用又は保有されているその他の資産」の公正な市場価値の50%以上である法人をいう (I.R.C § 897 (c) (2))。

FIRPTA 適用の制限として、法人の株式が既存の証券市場で定期的に取り引されている場合には、その持分を処分する日までの5年間のいずれかの時点で、その株式の5%以上を保有している者である場合にのみ、その株式は、米国不動産権益として扱われる (I.R.C § 897 (c) (3))。

3-2-2. ルックスルー規定

適格投資事業体⁽⁴⁰⁾である REIT に対しては、その分配に関する特別規定として、ルックスルー規定 (Look-through of distributions) が適用される (I.R.C. § 897 (h))。すなわち、REIT による非居住者等又は他の REIT へのあらゆる分配は、当該 REIT が稼得した米国不動産権益の売却又は交換による収益に起因する範囲までは、当該非居住者等又は他の REIT において認識される米国不動産権益の売却又は交換による収益とみなされる (I.R.C. § 897 (h) (1))。すなわち、REIT 段階での収益の性質が投資家段階に引き継がれる。ここでの米国不動産権益には、国内で管理されている REIT の持分を含まない (I.R.C. § 897 (h) (2))。この場合、35%又は20%の税率で源泉徴収される (I.R.C. § 1445 (e) (6))。さらに、この I.R.C. § 897 (h) (1) の規定が適用される場合には、当該分配は米国所得税条約の譲渡収益条項で米国不動産権益の譲渡に起因する所得として課税される

(Notice 2007-55)。

ただし、REITによる非居住者等への株式の処分で既存の米国証券市場で定期的取引されるものは、当該非居住者等がその処分日前1年間のいずれの時点においてもその株式の5%以上を所有していない場合には、米国不動産権益の売却又は交換から認識される収益として扱われないものとする (I.R.C. § 897 (h) (1) 第2文)。この場合、I.R.C. § 857 (b) (3) (B) 又は (D) により REIT 株主への長期キャピタルゲインの計算に含まれるはずであった金額は、REIT からの配当としてその株主の総所得に含まれるものとする (I.R.C. § 857 (b) (3) (F))。

3-2-3. ルックスルー規定の問題と改正要望

Notice 2007-55では、償還 (redemption) および清算 (liquidation) による分配についても、I.R.C. § 897 (h) に含まれ、譲渡所得として課税されるとしている。内国歳入庁は、1990年に Private Letter Ruling を発遣し、清算分配を株式の売却とすると判断したが、この Ruling は2004年に廃止された⁽⁴¹⁾。

Notice が発遣された背景として、次のような課税問題が指摘されている⁽⁴²⁾。

REIT は、一以上の取引によりその有する資産のすべてを処分したうえで、同じ年に清算する場合には、その清算分配につき支払配当損金算入の適用を受けて、先の資産処分からの収益に対する法人段階での課税を回避することができる。当該 REIT の清算は、その株主による REIT 株式のみなし売却又は交換として扱われるので、REIT の外国投資家の場合は、REIT の清算分配の割当分との交換により得た REIT 株式のみなし処分からの収益は FIRPTA に服さない。REIT は課税対象となるその資産の処分により米国不動産保有法人ではなくなるので、当該 REIT の株式は、みなし売却又は交換の時点では米国不動産権益を構成しない。REIT 規定と FIRPTA の複雑な相互作用による「意図せざる結果」

となっていた。

この問題に対処するため、内国歳入庁は2007年に、Notice 2007-55を発遣し、REIT の清算分配を FIRPTA に服する譲渡として扱うとした。この Notice は、次のような前提に基づいている。

外国政府が、REIT の残存期間にわたって REIT からの分配を受ける目的で、非公開で保有され、かつ国内で管理されている REIT の非支配持分を購入する。当該 REIT 期間終了時に、REIT は、通常、その資産の全部又は一部を売却し、その売却収入 (およびあらゆる残余財産) をその株主に分配して完全に清算する。場合によっては、何年にもわたって清算が行われうる。

外国政府の主張は、I.R.C. § 897 (h) (1) に関わらず、I.R.C. § 897 (c) (1) (A) (i) にいう米国不動産権益の売却又は交換からの収益に起因する REIT からの分配 (清算による分配も含む) は、I.R.C. § 892 より非課税であり、I.R.C. § 897 (h) (1) は REIT からの清算分配に適用されない、というものである。

これに対して、Notice では、第一に、外国政府が稼得した一定の所得は非課税とする I.R.C. § 892 は、I.R.C. § 897 (h) (1) にいう分配、すなわち、REIT による米国不動産権益の売却に起因する分配には適用しないとされた。次に、I.R.C. § 897 (h) (1) および § 1445 (e) (6) は、REIT による米国不動産権益の売却又は交換からの収益に起因する範囲までは全ての分配に適用されるため、I.R.C. § 897 (h) (1) は、I.R.C. § 331⁽⁴³⁾ および § 332⁽⁴⁴⁾ による完全な清算による分配に適用されるという見解を示した。

この内国歳入庁の見解には、批判が多い⁽⁴⁵⁾。例えば、ある指摘は、次の二点を問題視している⁽⁴⁶⁾。一点目は、Notice によると、外国株主が REIT から受け取る清算収益はみなし売却された株式の取得価額と相殺できず総額に課税されるのに対し、米国株主はみなし売

却からの収益を計算する際にその取得価額を相殺することが認められるため、Noticeは本質的に外国REIT株主と米国REIT株主を区別することになる点である。二点目は、米国の所得税の基本原則は、実現した富の増加に課税するものであるが、清算収益よりもREITの株式の取得価額が大きい場合には、その基本原則とNoticeは直接対立するという点である。

別の指摘は、I.R.C. § 897 (h) (1)の文脈から、「分配」は理論的に清算による分配を含むとは解釈できず、このIRSの見解は内部矛盾であるとする⁽⁴⁷⁾。その理由として、以下のことを挙げている。Noticeは、「あらゆる分配 (any distribution)」という言葉尻を捉えて、I.R.C. § 897 (h) (1)はI.R.C. § 316⁽⁴⁸⁾、§ 301⁽⁴⁹⁾および § 302⁽⁵⁰⁾にいう分配だけでなく、I.R.C. § 331又は § 332にいうREITの完全清算による分配にも適用すると結論付けている。しかし、条文は、明らかに異なる種類の分配を区分して扱っている。REIT規定であるI.R.C. § 857 (b) (3) (F)は、外国株主5%以下ルールによりI.R.C. § 897 (h) (1)の適用がない場合には、キャピタルゲイン配当は、通常配当として扱われ、§ 1441により課税されると規定しており、§ 897 (h) (1)が清算配当に適用されるならば、5%以下の外国株主は、このREIT規定により § 1441の配当源泉課税に服することになる。この取扱いが内部矛盾であるという指摘である。すなわち、この批判は、一つには、内国歳入法典では配当の種類ごとに異なる取扱いを規定しているにもかかわらず、FIRPTAにおいてのみ性質の違う配当を同位に扱っているという批判と、FIRPTAではREITの清算による分配はキャピタルゲインとして扱うとしながら、源泉課税では通常配当として扱っているという批判である。

不動産業界は、1981年から2011年の間に、外国からの国内直接投資総額に占める米国不動産の割合が、8.2%超から1.9%まで下落し

ていることから、FIRPTAが米国への外国投資の流れと産業間の資本配賦を歪めているとして、Real Estate Investment and Jobs Act of 2013を議会に提出した⁽⁵¹⁾。その概要は以下のとおりである。この議案は、現在まで毎年議会に提出されているがその後の展開に至っていない。

2004年に議会は、公認証券取引所で定期的に取りされる株式で外国投資家が5%以下を保有するものについては、当該株式は米国不動産権益として扱われないとする規定を導入している (I.R.C. § 897 (c) (3)、(6) (C)、(h) (1))。この保有割合を5%から10%に増やすよう内国歳入法典を改正する。この改正によって、米国の不動産市場への外国投資を妨げる課税ルールを緩和することになり、金融市場の活性化、商業不動産に依存している産業での雇用機会と経済機会を生み出す。

非公開で保有され、国内で管理されているREITの償還および清算による分配は、株式の売却と同じ扱いとして外国投資家への課税はされていなかったが、2007年に、内国歳入庁は、Notice 2007-55を発遣し、当該償還および清算による分配は、不動産の売却としてFIRPTAに服するものとした。経済危機と相俟って、国内への不動産投資は冷え込み、商業不動産価値が著しく下落していることから、2007年以前の株式並みの扱いに戻すことを求める。

3-2-4. 若干の検討

米国の外国投資家に対するREIT税制は、ある論者によれば、縮小する不動産所得課税を可能な限り源泉地国課税の原則に引き戻そうとする財務省等の試みと、源泉地国課税を抑え居住地国課税の原則の適用を求めるREIT業界等との間の妥協の産物であると評価されている⁽⁵²⁾。一方で、FIRPTAの規定は、米国不動産権益の処分により稼得した収益に関して、外国投資家と国内投資家の間の課税上の取扱いの公平を求めているにもかかわらず

ず、外国投資家への過重課税になり得るため、現行規定と当初の法の趣旨に齟齬が生じており、制度の順守と実施に課題がある、との指摘がある⁽⁵³⁾。

Notice 2007-55により、REITの完全清算による分配について、米国不動産権益の売却又は交換からの収益として課税対象に含まれるとしたことには種々批判があるように、ここで国際課税上の観点から若干の検討をしたい。

問題となりうるのは、所得分類による課税関係の相違であろう。OECDモデル租税条約コメンタリー⁽⁵⁴⁾では、10条にいう配当について、OECD加盟国の法令には相当な差異があるため、配当を完全かつ網羅的に定義することは不可能であり、二国間交渉を通じて、締約国の国内法令の特色を斟酌して、法人によるその他の支払を10条での「配当」の定義に含めるよう合意することは両締約国の自由であるとする(パラ23)。配当とみなされる支払の例示として、清算又は株式の償還に係る利益(profits on a liquidation or redemption of shares)を挙げている。さらに、通常、法人による分配で構成員の権利を減じる効果のあるもの、例えば、いかなる形態のものであれ資本の払戻しを構成する支払は配当とみなされないとする(パラ28)。この観点から配当所得の外延を理解すると、米国のNotice 2007-55による完全清算の取扱いは国際課税上独特のものといえよう。

また、13条譲渡収益のコメンタリーでは、以下のような説明がある(パラ31)。

株式発行法人の清算又は株式の償還もしくは減資に関連して株主が株式を譲渡する場合には、当該株主が得る売却代金と当該株式の額面価額との差額を、当該法人の居住地国では、譲渡収益ではなく留保所得の分配として取扱うことができる。13条は当該法人の居住地国が10条に規定する税率で当該差額に課税することを妨げるものではない。当該法人の居住地国の国内法が当該差額を株式からの所得として扱う限りにお

いて、当該差額は、10条3の配当の定義に含まれるものであり、それに関するコメンタリーのパラ28で解釈されるものであるため、そのような課税は許される。……株式発行法人側の国が当該差額を配当として扱う場合には、株主の居住地国は当該差額がその国内法で譲渡収益を構成するとしても二重課税の救済を与えることが求められる。

I.R.C. § 897 (h) (1)の規定が適用される場合には、分配は米国所得租税条約の譲渡収益条項で米国不動産権益の譲渡に起因する所得として課税されるため(Notice 2007-55)、日米租税条約上13条1の適用になり、不動産所在地国で課税される。しかし、株式の譲渡であれば13条7により居住地国での排他的課税となり、配当であれば10条の適用により居住地国と源泉地国双方の課税が認められる。所得分類によるこの課税管轄の相違が問題の基点である。

日米租税条約10条6では、「配当」は、「株式その他利得の分配を受ける権利(信用に係る債権を除く。)から生ずる所得及び支払者が居住者とされる締約国の租税に関する法令上株式から生ずる利得と同様に取り扱われる所得」である。この規定に関する米国の技術的説明によると、株式、又は株式以外の法人の利得に与る権利で源泉地国の税法上社債ではないものからの所得を含み、米国では、株式の売却又は償還により、又は再編成における株式の移転により米国内法上配当として扱われる金額を含む、とする。米国のREITの完全清算による分配は、I.R.C. § 897 (h)の適用上、Notice 2007-55を通じて、米国不動産権益の譲渡収益として扱われ、条約上も同様に分類されている。他方、日本の投資法人の完全清算による分配は国内法上も条約上も配当として扱われるため、日米間で所得分類の齟齬が生じる。

さらに、米国は、OECDモデル租税条約コメンタリーで、13条について、FIRPTAに基づく一定の不動産収益に対して租税を課す

る権利を留保することを希望しており（パラ46）、米国の不動産所在地国としての課税を固守している。一方、ドイツは、日本との条約を含め多くの租税条約において OECD モデル租税条約13条4の不動産化体株式の譲渡に関する規定を認めていないため、REIT 持分の処分から生ずるキャピタルゲインに関しては条約により株主の居住地国で課税されることになり、株主である非居住者等は他国より厳格なドイツの課税に制限的に服することになるという課税上の便益を享受することができる⁽⁵⁵⁾。

このように、所得分類の相違は課税管轄地および税負担に直結する問題である。日米租税条約の2013年改訂で議定書9が削除された理由に鑑みて、条約上「米国不動産権益」を規定したことによって譲渡収益の範囲につき国内法に依拠する度合いが増すと、日本と米国での配当又は譲渡収益の範囲の差が益々拡大する可能性がある。

Ⅲ. ドイツの取扱い⁽⁵⁶⁾

1. REIT 適格要件⁽⁵⁷⁾

ドイツでは、「上場株式を発行するドイツ不動産株式会社に関する法律」（Gesetz ueber deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit boersennotierten Anteilen、以下 REITG という）において、G-REIT をめぐる法人段階および株主段階の課税上の取扱いの大枠が規定されている。G-REIT の存在形態である REIT-AG（REIT-Aktiengesellschaft）をめぐる課税関係については、REITG に異なる定めがない限り、株式会社 generally 適用される規定により決せられる（REITG § 1Abs.3）。

法人段階での課税は、日本や米国のような支配配当損金算入制度を採用しておらず、一定の要件に該当すれば、REIT-AG の法人税課税が免除される。この課税免除の要件は、REIT-AG の根拠法である REITG に規定さ

れている。以下では、その要件をみていく。

1-1. 基本要件

REIT-AG は株式会社であり（REITG § 1Abs.1）、その商号には、「REIT-Aktiengesellschaft」又は「REIT-AG」を含まなければならない（REITG § 6）。最低資本金額は1,500万ユーロ（REITG § 4）とし、発行する株式は同一種類の議決権株式でなければならない（REITG § 5）。

1-2. 事業目的要件

REIT-AG の事業目的は、居住用賃貸不動産以外の国内不動産、国外不動産、その他の一定の資産⁽⁵⁸⁾の所有権又は用益権の取得、保有、必要な不動産関連補助業務を含めた賃貸・リースの範囲内での管理、譲渡であり、不動産人的会社⁽⁵⁹⁾・REIT サービス会社⁽⁶⁰⁾・外国資産会社⁽⁶¹⁾・一定の物的会社⁽⁶²⁾の持分の取得、保有、管理、譲渡も含まれる（REITG § 1Abs.1）。

1-3. 適格要件

REIT-AG 適格要件は、さらに REITG で定められており、その充足が法人税課税免除の適用を受ける要件となっている。その内容は次のとおりである。

(1) 組織要件（REITG § § 8-11）

- ① REIT-AG の商号につき所轄裁判所で商業登記簿への登記申請を行う（REITG § 8）。
- ② ドイツ国内に所在地（Sitz）および管理支配地（Geschaeftsleitung）を有する（REITG § 9）。
- ③ 株式は EU 加盟国内あるいは欧州経済圏の条約締結国内にある証券取引所に上場されている（REITG § 10Abs.1）。
- ④ REIT-AG の株式の最低15%（上場時点では25%）は、浮動株（Streubesitz）でなければならないが、浮動株の株主の議決権は常に3%以下である（REITG § 11Abs.1）。
- ⑤ 投資家は、直接10%以上の株式又は議決権を有することはできない（REITG

§ 11Abs.4)。

この規定は直接保有されている資本参加にのみ適用され、第三者の勘定で保有されている株式は第三者が直接保有しているとみなされるため、中間介在会社を経由させることにより、間接的に10%以上保有できるとされる⁽⁶³⁾。

(2) 資産・収入要件 (REITG § § 12, 14, 15)

REITG § § 14-16の適用上、REIT-AG が連結決算の作成を義務付けられる場合には連結決算をベースとし、それ以外の場合には個別決算をベースとする (REITG § 12Abs.1)。REIT サービス会社は REIT-AG の100%物的子会社であり、REIT サービス会社を有する REIT-AG の適格要件の考慮にあたっては連結決算ベースによる適用となる。

- ① 各営業年度終了時の配当義務 (REITG § 13Abs.1) および再投資準備金 (REITG § 13Abs.3) を控除した個別又は連結決算上の総資産の75%以上は不動産でなければならず、REIT-AG の連結決算に算入される REIT サービス会社の資産は、REIT-AG の総資産の20%までである (REITG § 12Abs.2)。
- ② 個別又は連結決算による一事業年度の不動産から生ずるその他の収益を加算した総売上高の75%以上は、不動産関連活動を含む不動産の賃貸、リース又は不動産の譲渡から生じるものでなければならず、REIT-AG の連結決算に算入される REIT サービス会社の一事業年度の不動産から生じるその他の収益を加算した総売上高の金額は、20%まで認められる (REITG § 12Abs.3)。
- ③ 不動産の売買を行ってはならない (REITG § 14Abs.1)。ここでいう不動産の売買は、REIT-AG およびその連結決算に含まれる子会社が直近5年以内に同一期間内の不動産の平均保有高の50%以上となる不動産からの収益を得る場合に行われるものに限られる (REITG § 14

Abs.2)。

- ④ 事業年度終了時に、個別又は連結決算上の自己資本は、個別又は連結決算上の不動産価額の45%を下回ってはならない (REITG § 15)。

(3) 配当要件

翌営業年度の終了時までに商法上の当期利益の90%以上を株主に配当として支払う義務がある (REITG § 13Abs.1)。決算上、不動産譲渡益の50%は準備金に2年間繰り入れることができ (REITG § 13Abs.3)、当期利益の計算上、前年度の損失繰越とこの準備金への組入額が減算され、準備金の取崩額が加算される。

2. 課税上の取扱い

REIT-AG 適格要件は、REIT-AG の法人税課税免除の適格要件を兼ねている。ここでは、適格要件を充足する場合の REIT 段階および株主段階の課税関係を簡単に整理する。

2-1. REIT 段階の課税

2-1-1. REIT-AG の課税

REIT-AG が法人税の無制限納税義務者であり、かつ、租税条約上他方締約国の居住者とみなされない場合には、法人税が免除 (Steuerbefreiung) される (REITG § 16 Abs.1)⁽⁶⁴⁾。

2-1-2. REIT-AG の子会社の課税⁽⁶⁵⁾

① 不動産人的会社

不動産人的会社はパートナーシップとして扱われ、課税主体は不動産人的会社ではなくその社員であり、不動産人的会社の収益は社員たる REIT-AG に帰属することになるが、REIT-AG では法人税が免除される⁽⁶⁶⁾。

② 外国資産会社

REITG の立法者は当初法案では子会社たる物的会社も課税免除とすることを予定していたが、実現しなかった⁽⁶⁷⁾。そのため、外国資産会社は、原則として EStG (Einkommensteuergesetz) § 49に定める国内所得について制限納税義務を負う。しかし、外国資

産会社は国外不動産のみを保有できるため、租税条約上外国資産会社に対してドイツに課税権はなく、通常、当該所得についてドイツでは課税されない⁽⁶⁸⁾。

③ REIT サービス会社

REIT サービス会社は、親会社である REIT-AG に認められる課税免除の適用がなく⁽⁶⁹⁾、一般規定に則り納税義務がある⁽⁷⁰⁾。当該物的子会社の納税義務により、確実に課税を補足できることから⁽⁷¹⁾、REIT-AG は REIT サービス会社を経由する場合にのみ有償による付随業務を第三者へ提供することができる (REITG § 1Abs.2)。

2-1-3. 課税免除の取消

REIT-AG の課税免除は、REITG § 8 による登記申請に基づき、「REIT-Aktiengesellschaft」又は「REIT-AG」を含む商号 (REITG § 6) により商業登記簿に登記された事業年度の初めから始まる (REITG § 17Abs.1)。課税免除でなくなった場合には、それ以後4年間は、再度課税免除の適用を受けることはできない (REITG § 17Abs.4)。課税免除終了は、即時終了の場合と一定期間経過後に終了する場合とがあり、それぞれ、以下のとおりである。

(1) 即時終了

- ① 上場廃止になった場合は、その廃止になる前の事業年度終了時に課税免除の適用が終わる (REITG § 18Abs.1)。
- ② REIT-AG が REITG § 14 に規定する不動産売買を行う場合には、REITG § 14Abs.2 に規定する範囲を超えた事業年度に課税免除が認められなくなる (REITG § 18Abs.2)。

(2) 一定期間経過後に終了

- ① 連続三事業年度を通して REIT-AG 株式の15%以下が浮動株である場合には、第三事業年度の経過をもって課税免除は終了する (REITG § 18Abs.3Satz.1)。
- ② 連続三事業年度を通して最高資本参加規定 (REITG § 11Abs.4) に反する場

合には、第三事業年度の経過をもって課税免除は終了する (REITG § 18Abs.3 Satz.2)。

この①②は、REIT-AG が有価証券取引法に基づく届出によりその違反を察知することができない間は、適用しないものとする (REITG § 18Abs.3 Satz.3)。

- ③ 連続三事業年度内に最低自己資本要件 (REITG § 15) が充足されない場合には、第三事業年度の経過をもって課税免除は終了する (REITG § 18Abs.4)。
- ④ REIT-AG が連続三事業年度の間 REITG 所定の要件⁽⁷²⁾を充足する場合には、第三事業年度の経過をもって課税免除は終了する (REITG § 18Abs.5Satz.1)。その充足する要件が異なる場合に、連続五事業年度の間、その年度ごとに REITG 所定の要件の少なくとも一つを充足するときには、第五事業年度の経過をもって課税免除は終了する (REITG § 18Abs.5Satz.2)。

2-2. 株主段階の課税

REITG によると、REIT-AG からの配当および REIT-AG 株式の譲渡に関する課税関係は次のようになる。

REIT-AG からの配当は、株主の事業所得に該当しない場合には、EStG § 20Abs.1Nr.1 に規定する利益配当として資本財産所得に該当する (REITG § 19Abs.1)。

事業用資産ではない REIT-AG 株式の譲渡については、重要な資本参加の場合は事業所得 (EStG § 17)、そうでない場合は資本財産所得とされる (EStG § 20Abs.2Satz.1Nr.1)。事業用資産である REIT-AG 株式の譲渡については、EStG § 4 (利益概念に関する通則) および § 5 (自営業者および一定のその他の営業者の利益) の規定を適用する (REITG § 19Abs.2)。

REIT-AG からの配当については、後述の REITG § 19a の適用がある場合を除き、部分所得課税方式 (EStG § 3Nr.40) および法人

税課税免除 (KStG (Koerperschaftsteuer) § 8 b) の適用はない (REITG § 19Abs.3)。

G-REIT 導入後、REIT 株主の課税に関して、2009年および2013年に特徴的な法改正が行われている。それらは、日本への示唆ともなるべき点を含んでいると考えられるため、次に各々について取り上げる。

2-2-1. 2009年改正

(1) 金融所得課税の一体化

REIT-AG による配当には、一般に25%の税率で資本収益税 (Kapitalertragsteuer) が課されている (EStG § 43Abs.1)。2009年に清算税 (Abgeltungsteuer) が金融所得課税の一体化のなかで資本収益税の一形態として導入された⁽⁷³⁾ ことにより、個人投資家の場合の配当および株式の譲渡に対する課税関係が2009年1月1日をもって大きく改正されている。

① 配 当

REIT 配当は25%の税率による清算税により課税関係が終了する (EStG § 32 d)⁽⁷⁴⁾。ただし、2009年以降は、次の(2)でみるとおり、REIT 配当が課税済利益から成る場合には、税負担の調整がされる (REITG § 19aAbs.1Satz.1)。

② 株式の譲渡⁽⁷⁵⁾

2009年1月1日前においては、1年以上所有された REIT-AG 株式の譲渡は、投機行為に含まれず (EStG § 23Abs.1Nr.2)、当該譲渡収益は非課税であった⁽⁷⁶⁾。2009年1月1日以降は、所有期間に関係なく25%の税率による清算税が適用されている。ただし、譲渡人が譲渡前5年以内に直接又は間接的に1%以上の REIT-AG 株式を保有している場合には、事業所得として課税される (EStG § 17 Abs.1)。

(2) 税負担調整⁽⁷⁷⁾

G-REIT 導入当初、REIT-AG による配当につき投資家段階での税負担の考慮はされていなかった⁽⁷⁸⁾。しかし、例えば、REIT-AG の国外不動産投資から生じる外国税負担済所

得や REIT サービス子会社から REIT-AG への課税済利益の配当につき税負担が考慮されないことにより、REIT 課税の核である投資家段階での一段階課税が貫徹されないという問題が残った。そこで、このような問題を解決するため、2009年1月1日に施行された JStG 2009 (Jahressteuergesetz 2009) により REITG § 19a を新設し、REIT-AG 株主への課税済利益からの配当については、次のような税負担の考慮がなされることとなった⁽⁷⁹⁾。

税負担調整として、REIT-AG からの配当が課税済利益から成る場合には、法人税課税免除 (KStG § 8 b) 又は部分所得課税方式 (Teileinkuenftverfahrens、EStG § § 3 Nr.40、3c Abs.2) の適用が認められることになった (REITG § 19aAbs.1Satz.1)⁽⁸⁰⁾。この規定は、例えば、REIT-AG の配当原資が、国外不動産の運用から生じた REIT-AG の所得で不動産所在地国課税がされているものであることを想定している⁽⁸¹⁾。この制度の適用上、15%以上のドイツの法人税又はこれに類する外国税が課された REIT-AG の所得が配当されたとみなされる場合には、配当は課税済利益部分からなされたものとする (REITG § 19aAbs.2Satz.1)。また、子会社への資本参加から生じる配当その他の収益については、その子会社の所得が子会社段階で課税された翌事業年度内に REIT-AG に分配された場合にのみ課税済利益とみなされる (REITG § 19aAbs.4)⁽⁸²⁾。REIT 段階の税負担については、REIT-AG 段階だけでなく、子会社段階も考慮している。この取扱いは、子会社ごとかつ不動産ごとに別々に算定されなければならない (REITG § 19aAbs.2Satz.2)、課税済利益部分は優先的に分配されたものとみなされる (REITG § 19aAbs.2Satz.5)。REIT-AG は課税証明書を株主に発行し、配当が課税済利益部分又はそれ以外の部分からなるのかを株主に示さなければならない (REITG § 19aAbs.3)。

この調整規定は REIT 配当にのみ適用され、

REIT 持分の譲渡には適用されない⁽⁸³⁾。個人投資家で REIT 持分を個人資産として保有している者の REIT 配当は清算税により課税関係が終了する⁽⁸⁴⁾ため、この規定は当該個人投資家には関係しない⁽⁸⁵⁾。

ドイツでは、このように、REIT 段階の課税免除、REIT 株主段階での一段階課税の貫徹を目指すために、株主段階で税負担の調整を行っている。米国においても同様の調整が行われているが、このような課税上の手当ては、ファンドと投資家を通じて「導管性」が貫かれていないとの指摘⁽⁸⁶⁾もある日本の REIT 税制にとって検討に値するものといえよう。

2-2-2. 2013年改正⁽⁸⁷⁾

一般に、ある法人の株式を長期に保有している居住者である法人株主が受け取る配当には、法人税課税免除 (KStG § 8b) が適用される。この法人税課税免除は REIT-AG による分配には基本的には適用されないため (REITG § 19Abs.3)、居住者である法人株主へ分配される配当はその全額が法人税の対象とされるとともに、資本収益税が清算される。ただし、前述のとおり、2009年以降、当該配当が課税済利益からなされる場合には、通常配当と同様に、法人税課税免除が適用されることになった。

しかし、この課税上の取り扱いは、2011年10月20日の欧州司法裁判所(以下 ECJ という)判決 (Case C-284/09) により、10%未滿の資本参加、いわゆるポートフォリオ投資に関する法人税法が改正され、REIT 投資の場合の取扱いも2013年3月1日を境に変更されることとなった。

当該 ECJ 判決及び改正の経緯は、大要次のとおりである。ドイツの無制限納税義務を負う親会社は配当に関して支払った資本収益税を申告手続きにおいて法人税から控除でき、資本収益税が結果として清算されていた。しかし、ドイツで制限納税義務を負う親会社は資本収益税が完全に清算されない場合があ

るため、ドイツの無制限納税義務を負う親会社と制限納税義務を負う親会社とでは配当に関する課税上の取扱いが異なる結果となり、これが EU の資本移動の自由に反するとして欧州委員会がドイツを相手方として ECJ に提訴したものである。ECJ は、このドイツの課税制度を EU の資本移動の自由に抵触していると判決し、それを受けてドイツでは次のように法人税法の改正をした。すなわち、2013年3月1日以降、法人株主が配当を受け取った年の初めに10%未滿の株式を所有している限りにおいて、法人税課税免除の適用はなく、当該配当は全額課税対象とされることになった (KStG § 8b Abs.4)。

REIT-AG は、株主の保有割合制限 (10%) があることから、この改正の結果、事実上、REIT-AG による法人株主への配当は、当該配当が課税済利益を源泉としているか否かに関らず、法人株主段階では通常の税率での法人所得課税に服することになった。これらの一連の扱いは配当を対象としており、譲渡収益は対象としていない⁽⁸⁸⁾。

2-3. 持株減税特典 (Schachtelprivileg) の国内法による制限

REIT-AG の株主に居住者、非居住者の制限はないが、非居住者である株主については租税条約適用上の問題が生じる。後述するように、租税条約上、親子会社間配当について源泉地国における軽減税率の適用が認められる場合に、REIT-AG から非居住者への配当に軽減税率を適用すると、REIT 段階での課税免除と併せて二重に便益を与えることになる⁽⁸⁹⁾。ドイツ租税条約上、配当に対する持株減税特典を享受するには、非居住者株主は配当をする法人に10% (あるいは25%) 以上の直接資本参加をしなければならない⁽⁹⁰⁾。REITG では、この持株減税特典の利用を防止するために、REIT-AG への直接資本参加を10%未滿に制限する規定 (REITG § 11Abs.4) を設けたとされる⁽⁹¹⁾。このように、REIT-AG の組成段階で株主に持株制限を課すことによ

て、租税条約上、源泉地国における配当軽減税率の適用を除外し、配当税率を最大にすることを可能にしている⁽⁹²⁾。

株式保有要件 (REITG § 11Abs.4) の目的は、租税条約における持株減税特典の利用防止にあり、つまりは非居住者株主が居住者株主に比べて過度に有利にならないよう国内法で制限を行うものである。ドイツが締結した租税条約において間接資本参加も持株要件に含めている場合に対処するため、REITG では、REIT-AG 株主が間接的に10%以上の株式あるいは議決権を保有する場合には、租税条約上の軽減税率が適用されないことを確認している (REITG § § 16Abs.2,20Abs.4)⁽⁹³⁾。

REIT-AG は免税であるため、EU 親子会社指令⁽⁹⁴⁾は適用されない⁽⁹⁵⁾。

投資法人から非居住者への配当に対する軽減税率の適用は、日本の租税条約政策に関わる問題である。例えば、改訂された日米租税条約では、親子会社間配当に関する軽減税率の適用を制限する規定を設けている (10条)。日本の租税条約政策方針がその方向であるのであれば、租税条約の改訂に時間を要することから、ドイツのように国内法で REIT の株式保有要件自体に制限を加える方法は一考の価値があろう。日独租税条約は、2011年12月に改訂交渉を開始し⁽⁹⁶⁾、2015年7月によりやく改訂の実質合意に至った。この改訂では投資所得 (配当、利子および使用料) に対する源泉徴収税を軽減するよう見直されるようである⁽⁹⁷⁾。改訂内容が注目されるころである。

IV. 租税条約

これまで日本、米国およびドイツの国内法上の取扱いをみてきたが、次に租税条約上の REIT に係る配当、譲渡収益の取扱いについて OECD の議論を中心に取り上げる。

1. 配当 (Dividends)

OECD モデル租税条約10条自体には、REIT に関する直接的な規定は含まれていない。しかし、2010年モデル租税条約改訂で、新たにコメントリー「IV. REIT による分配」が公表され、REIT 分配に係る課税上の取扱いの可能性を示している⁽⁹⁸⁾。この内容は、租税委員会が REIT 投資の重要性およびグローバル化に鑑みて、国境を跨ぐ REIT 投資の租税条約上の問題を調査した報告書「REITs に関する租税条約上の諸問題」⁽⁹⁹⁾の内容を踏まえたものである。

配当に関する課税問題の解決法として、国境を跨ぐ REIT 分配に対する租税条約の適用に関して、小口投資家と大口投資家を区別することを示している。小口投資家は単に法人に投資しているのであるから、REIT 自体がその所得につき租税を払っていなくとも、REIT からの配当はポートフォリオ配当の受領として扱われるべきであるが、他方、大口投資家は REIT が取得した不動産に対して多くの持分を有しているため、REIT への投資は REIT の基本財産への投資の代替とみることができ、REIT 自体がその所得に対して租税を支払っていないのであるから、REIT からの配当に対する源泉課税を制限することは適切ではないとする⁽¹⁰⁰⁾。そのため、親子会社間配当に対する軽減税率の適用は、小口投資家に制限されるように言及している。

現行の日米租税条約では10条4 (米国)、同条5 (日本)で、米独租税条約では10条4で、上記の内容に対応している。現行の日独租税条約には、そのような規定は存在しない⁽¹⁰¹⁾。

この OECD の一連の取り組みの前段には、1990年代の米国の租税条約改訂および1996年米国モデル租税条約改訂作業の過程での議論が少なからず影響をしているとみることができよう⁽¹⁰²⁾。1996年米国モデル条約では、10条3で米国 REIT が支払う配当について、REIT 持分の10%未満を保有する REIT 投資家にもみ軽減税率の適用を認めていた。

さらに、2006年米国モデル条約では、①配当の受益者が個人又は年金ファンドであり、いずれも REIT 持分の10%未満を保有している場合、②配当が公開取引されている株式に関して支払われたものであり、あらゆる種類の REIT 株式の5%未満を保有している場合、③配当の受益者が10%以下の REIT 持分の所有者で当該 REIT が多様化 (diversified) されている場合の三つに適用要件を細分化している (10条4 (a))。この③の「多様化」要件については、個々の不動産持分の価値が全不動産持分の10%を超えない場合に REIT は多様化されているとされる (10条4 (b))。1996年モデル条約から2006年モデル条約への規定の変更には、従来の不動産直接投資と REIT 投資の租税中立性の問題のみならず REIT 投資とポートフォリオ投資の租税中立性の問題の考慮が加味されていると考えられる⁽¹⁰³⁾。

この小口投資家と大口投資家を区別する課税方法については、次のような批判がされている⁽¹⁰⁴⁾。REIT が稼得した不動産所得への所在地国の課税権は、国家間の租税条約で適切な条項を導入することで保証されるが、そのような解決は、EU 域内では国内株主と外国株主との不平等な取り扱いとなり、源泉地国による課税は EU 条約上の自由に抵触する。OECD 案はこの EU 条約の抵触を排除する方法につき、REIT の国境を跨ぐ分配の課税上の取扱いでは触れていないとする。そして、この論者の見解として、加盟国は常に源泉で制限的な配当課税をする権利を有し、かつ外国株主の居住地国は源泉地国で課された当該源泉税額につき全額控除を保証すべきであり、この方法により加盟国は不動産投資に係る税の公正な分担を徴収する権利を確保すべきであり、源泉地国が課税の強化をしたり、税収が居住地国に浸食されるリスクがなくなる、とする。この見解は、ドイツの2013年法人税法改正の契機となった ECJ 判決に通じるものといえよう。

米独租税条約の10条4の技術的説明では、REIT による分配が、米国不動産権益の譲渡から得た収益に帰するものであり、I.R.C. § 897 (h) (1) により認識される収益として扱われる場合には、その分配は10条ではなく13条1により課税され、10条が適用される REIT 分配の場合には、軽減税率の適用について同条4により制限が課せられる⁽¹⁰⁵⁾。

この制限は、米国の租税便益を不適切に得るために REIT を利用することを防ぐ目的がある⁽¹⁰⁶⁾。米国不動産を直接保有するドイツの居住者は総所得に対する源泉税率又は純所得に対する累進税率のいずれかで不動産所得に係る米国の租税を支払う必要があるが、直接保有から REIT を通じた不動産投資に置き換えることによって、投資家は、特別な規定を要することなく不動産所得を配当所得に変換することができる。結果として、10条に規定する税率で課税されると米国での課税が軽減されることになる。そのため、10条4によって、直接不動産に投資する場合の課税と REIT を通じた不動産投資の場合の課税との均衡を保っている。ただし、この規定は REIT からの配当に対して15%の源泉税率で課することを認め、REIT 持分の保有が基本不動産を直接保有することと全く同じではないことを示している、とされている⁽¹⁰⁷⁾。

2. 譲渡収益 (Gains)

不動産化体株式に関する規定が OECD モデル租税条約においても、2003年改訂により挿入された。すなわち、不動産化体株式の譲渡収益も、不動産の譲渡収益と同様、不動産所在国で課税ができることとした (13条1・4)。この規定の対象となる不動産化体株式は、その価値の50%超が他方の締約国に存在する不動産により直接又は間接に構成される株式に限られる (13条4 括弧書き)。さらに、株式を発行しないパートナーシップや信託などの事業体 (entity) の持分の価値が主として不動産から生じる限りにおいて当該事業体

の持分の譲渡収益についても不動産化体株式の譲渡収益と同様に扱うことを認めている(パラ28.5)。

2008年には、コンメンタリーが改正され、REIT 所得の分配および REIT の権利の譲渡から生じる譲渡収益に関する取扱いが追加されている(パラ28.9～28.11)。REIT 持分の譲渡については、大口投資家と小口投資家を区分し、前者は不動産への直接投資に代わるものの譲渡とし、後者は不動産化体株式の譲渡の例外とすることも適切であるとする。この点は配当所得に係る軽減税率の適用の場合と連動している。

OECD モデル租税条約の改訂および日本と米国の条約改訂の内容は、結果的に米国の FIRPTA を通じた「実質的な」条約改正による内容に沿ったものとなっている。

日独租税条約には、13条4に該当する規定は存在しないため、不動産化体株式の譲渡収益は、居住地国でのみ課税される。日独租税条約は2015年7月に条約改訂の実質合意に至っており、投資所得等の改訂が予定されているが、現時点ではその内容は公表されておらず詳細は不明である。

米独租税条約では、13条2において、他方締約国に所在する「不動産(immovable property)」の範囲に、他方締約国の居住者である(又は居住者として扱われる)法人の株式又はそれに類する持分で、当該法人の資産の全部が、又は当該法人の資産が主として当該他方締約国に所在する不動産から構成されるもの、およびパートナーシップ、信託、estate の持分で当該資産が当該他方締約国に所在する不動産から構成されるもの、を含めている。また、議定書のパラ13で、米国が他方締約国である場合には、「他方締約国に所在する不動産」は、「米国不動産権益」を含むと規定する。不動産化体株式の譲渡収益への不動産所在地国での課税を認めており、結果として日米租税条約とほぼ同様の内容となっている。この13条2の「他方締約国に所在

する不動産」の定義は、13条の適用に限られており、他の規定に影響しない⁽¹⁰⁸⁾。

むすびに代えて

REIT 税制の特徴として、REIT 段階で課税せず投資家段階のみの一段階課税という導管性を有した制度設計であることが挙げられる。現状の日本の REIT 税制は、REIT 段階と投資家段階の所得分類の連関性と税負担の調整の点において導管性が貫徹されていない。この問題はこれまでも先行研究で指摘されてきたところではあるが、本稿でもその問題を基点に米国とドイツの制度との比較法分析を試みた。

まず、所得分類の連関性であるが、米国では、課税上、REIT 配当をその原資から通常配当とキャピタル配当に区分し、さらにルックスルー規定により、非居住者等への分配で REIT が稼得した米国不動産権益の処分による収益を原資とするものは譲渡収益とみなし、REIT 段階の所得の性質を投資家段階に引き継いでいる。個人投資家の所得課税に関しては金融所得課税の一体化が進み、所得分類による税負担の多寡は問題とならないかもしれない。その観点からは所得分類の必要性が低いとしても、日本の現行所得税体系で所得金額の計算上各種所得に分類する限りにおいて、REIT 税制の導管性を重視するならば、投資法人による分配を配当所得として一括りに捉えるべきではなく、本来 REIT が稼得した所得の性質に対応して投資家段階での所得分類をすべきであろう。

次に、税負担の調整についてであるが、日本では、ドイツのように REIT 段階での所得を課税免除としておらず、支払配当損金算入後の所得に法人税が課税される。一方で、支払配当が投資法人段階で損金算入されることを理由に個人投資家段階では配当控除の適用はない。投資法人が海外不動産に投資し当該不動産から稼得する所得に不動産所在地国で

課税されたとしても、投資法人側で法人税が発生していなければ外国税額控除ができない。この税負担は投資家段階でも調整ができない。ドイツでは、REIT 段階で法人税課税免除でありながら、2009年改正税法でこのような問題を解決するべく税負担の調整規定を導入した。米国では、日本と同様に支払配当を損金算入するが、REIT の内部留保に関して課された税は投資家が負担したのとして税額控除又は還付が受けられる。これらの国では、完全ではないにしても REIT 課税の導管性が貫徹できるように考慮された課税制度となっている。日本の投資法人が今後海外不動産の組入れを積極的に行うに際しては、この問題はこれまで以上に深刻化する可能性がある。税負担の調整については、本稿で取り上げた米国およびドイツをはじめとする諸外国の制度を参考に改めて検討すべきであろう。米国およびドイツとも、税負担の調整制度の補完として投資家に対する必要事項の通知という手続制度を有している。仮に日本で税負担の調整を行うとすれば、投資家に対して、投資法人からの分配のうち課税済所得から構成される部分およびそれに係る税額といった必要事項の通知を要する。この点に関しては、現行法上も特定不動産投資信託に係る収益の分配につき当該分配の支払者は受取者に通知書の交付義務があるので（所得税法施行規則83条4項、92条）、その調書への追加記載事項として当該分配の原資およびそれに係る税額相当額を記載することで対応できる可能性はあろう⁽¹⁰⁹⁾。

投資交流を促進する観点から、投資性所得に係る課税の内外差別をなくし、国内投資家と外国投資家の課税の公平性をはかることが重要となる。米国およびドイツでも、課税の公平と課税権の確保のバランスに苦慮しながら REIT 税制を発展させている。米国では、国内投資家と外国投資家の課税上の取扱いを公平にするために FIRPTA を導入したが、その後その適用範囲を拡大したことによっ

て、国内法上も租税条約上も日本と米国の REIT 配当の所得分類に齟齬が生じている。ドイツでは、REIT の導管性を補完するため税負担の調整規定を導入したが、EU の資本移動の自由への抵触が問題となり、税負担調整規定が縮小されている。両国の比較分析から、課税の公平性又は課税権の確保を追求するあまり、かえって公平性が失われてしまう側面があることも垣間見ることができた。日本の租税政策方針の重要項目に投資促進があることは、最近の条約締結や改訂内容から否定できない。そうであれば、日本が今後 REIT 税制に内包する問題に対処していくにあたっては、他国の REIT 税制の動向をその背景も含め注視しつつ、能う限り明確かつ透明性のある公平な課税を追求する必要がある。

最後に、本稿での検討は、REIT をめぐる所得課税の基本的な枠組み部分についての比較法分析という限定したものになった。OECD の BEPS (Base Erosion and Profit Shifting、税源浸食と利益移転) 対抗策での議論では、各国 REIT 税制の違いを利用したアグレッシブなタックスプランニングが問題視されている。BEPS プロジェクト Action 6 は条約濫用防止に関するものであり、REIT の条約適格の問題に対処するよう求めている。OECD は平成27年10月5日に最終勧告を公表した。これまでの BEPS の議論を踏まえて、本稿で取り上げることができなかった REIT の条約適格について法的視点から分析することが今後の検討課題である。

【注】

(1) イオンを母体とするイオンリート (2013年11月22日東証上場) は、主にイオンが運営するショッピングセンターを REIT に売却して組成されている。新聞報道によると、イオンマレーシアを REIT に組み入れたものが、国内 REIT 初の海外物件組み入れとされている (日本経済新聞2013年11月21日朝刊15面)。逆に、最近の国外 REIT の動

- きとして、シンガポールのパークウェイ・ライフ・リートは、日本国内の介護施設40件を取得している（朝日新聞2013年9月29日朝刊1・2面・7面）。
- (2) 「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」1頁
 (http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2011/02/additional_20080128.pdf)。
- (3) 前掲注(2) 1頁。
- (4) 前掲注(2) 1頁。
- (5) 「REIT(投資証券)上場の手引き」20頁
 (<http://www.jpx.co.jp/equities/products/reits/listing/tvdivq0000006kds-att/tebiki.pdf>)。
 「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」は、投資信託協会の自主規制ルールではある。運用会社が不動産投資信託等に係る業務を適切に執行するために必要な事項を定め、不動産投資信託等に係る制度を円滑に実施するとともに、投資者の保護を図ることを目的としている。現行規則3条2項で、「不動産等」に海外不動産等を含めて定義している。
- (6) 「金融所得課税の一体化」に関しては、村井正「金融所得一体課税に向けた改正動向と残された課題」税理56巻14号(2013)8頁以下、渡辺裕泰「金融所得課税のあり方と一体化課税の経緯と現状」税研152号(2010)14頁以下他。
- (7) 先行研究として、小平武史「米国における非居住者・外国法人の不動産投資信託(REIT)投資にかかる税務上の論点(上)・(下)」国際商事法務29巻10号(2001)1181頁以下・11号(2001)1311頁以下、宮本十至子「国境を超えるREITと課税—ドイツにおける最近の動向を中心に—」関西大学法学論集56巻2・3号(2006)401頁以下などがある。本稿では、これらの先行研究を踏まえ、その後の動きを追いつつ比較法分析を試みるものである。
- (8) REITに関する租税条約上の問題の研究については、宮本十至子「投資ファンド課税の国際的側面について」関西大学法学論集50巻6号(2001)282頁以下がある。その後のOECDの動向を踏まえて本稿では検討を行う。
- (9) 特定目的会社は租税特別措置法67条の14、特定目的信託は同法68条の3の2、投資法人は同法67条の15、特定投資信託は同法68条の3の3でそれぞれ規定されている。
- (10) 「投資法人」は、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的として、投信法に基づき設立された社団をいう(投信法2条12号)。
- (11) 不動産証券化協会『不動産証券化ハンドブック2014』(2009)47頁。私募REITは、上場していない点を除き制度としては原則上場REITと同じとされる(同47頁)。
- (12) 『平成27年版税制改正のすべて』大蔵財務協会(2015)357頁以下。
- (13) 前掲注(12)517頁以下。
- (14) 平成21年度税制改正により「配当可能所得」から「配当可能利益」になったが、これは、「税務上の所得と会計上の利益が乖離することによる導管性破綻を回避」するためのものと説明されている(不動産証券化協会『不動産証券化ハンドブック2009-2010』(2009)8頁)。しかし、実務上の残された課題として、税会不一致による一時差異が生じた場合の税制上の手当が整備されておらず、税務調査等での一時差異発覚等により更正処分を受けた場合に事後的に支払配当等額の配当可能利益90%超要件を満たさなくなる可能性があり、宥恕規定の整備等を求める見解がある(例えば、大串淳子・田澤治郎・竹宮裕二『不動産投資法人(REIT)の理論と実務』弘文堂(2011)414頁)。この点に関しては、平成27年度税制改正により、損金算入の対象となる配当等の額について、法人税法および投資法人の計算に関する規則の改正に伴い、その範

- 困が見直されるとともに、90%超要件における配当可能利益額の計算について、一時差異等調整積立金の調整をする等の見直しが行われた(前掲注(12)515頁以下)。
- (15) 資産の運用制限について、投信法では、同一法人の株式につき、当該株式に係る議決権総数の50%を超えて取得することができない旨を規定しており(投信法194条1項、投信法施行規則221条)、その内容が税法と投信法では若干異なっている。
- (16) 登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、特定資産について、有価証券または不動産の取得、譲渡または貸借、不動産の管理の委託その他政令で定める取引を行うことができる。特定資産以外の資産についても、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、その取得又は譲渡その他の取引を行うことができる(投信法193条)。
- (17) 「投資法人が共同で事業を営むための合併を行う場合の適格判定について(照会)」(<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/090319/besshi.htm#3>(最終訪問日2015年9月25日))。
- (18) 佐藤英明『信託と課税』弘文堂(2000)59頁、杉本茂「投資法人課税と90%ルール」NBL732号(2002)22頁、不動産証券化協会・前掲注(11)189頁。
- (19) 田邊昇『新版 投資ファンドと税制』弘文堂(2007)132~133頁。
- (20) 不動産証券化協会・前掲注(11)78頁。
- (21) 大串淳子・田澤治郎・竹宮裕二『不動産投資法人(REIT)の理論と実務』弘文堂(2011)431頁。
- (22) 田邊・前掲注(19)133頁。
- (23) 投資法人側の課税関係にはなるが、投資法人の合併が適格合併に該当するかについて(取引等に係る税務上の取扱い等に関する照会(同業者団体等用))、平成21年3月19日付で国税庁から文書回答が出されている(「投資法人が共同で事業を営むための合併を行う場合の適格判定について」<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/bunshokaito/hojin/090319/01.pdf>(最終訪問日2015年9月25日))。ここでは投資法に基づく規制により適格要件を形式的には充足することが難しい投資法人の実質から適格要件充足性を照会し、その事実関係においては適格合併に該当するとしたものである。
- (24) ジャパンリアルエステイト投資法人は、分配方針として、個人投資主が利益を超える分配額に対して税法上その都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないと明記している(<http://www.j-re.co.jp/info/policy/index5.php>(最終訪問日2015年9月25日))。
- (25) 前掲注(12)209頁。
- (26) 前掲注(12)209頁。
- (27) 『平成17年版改正税法のすべて』大蔵財務協会(2005)289頁。
- (28) 前掲注(27)289頁。
- (29) 野本誠「日米租税条約改定議定書とFIRPTA~失われた日本居住者の特別扱い規定~」国際税務33巻5号(2013)27頁。
- (30) 浅川雅嗣『コンメンタール改訂日米租税条約』大蔵財務協会(2005)147頁、Department of the Treasury Technical Explanation of the Convention Between the Government of the United States of America and the Government of Japan for the Avoidance of Double Taxation and the Prevention of Fiscal Evasion with Respect to Taxes on Income and on Capital Gains, Signed at Washington on November 6, 2003, p.60.
- (31) *Id.*, p.60.
- (32) 矢内一好「日米租税条約改正の概要(下)」国際税務33巻4号(2013)102頁、野本・前掲注(29)28頁。

- (33) 『平成25年版改正税法のすべて』大蔵財務協会 (2013) 757頁。
- (34) 米国、英国およびドイツの制度に関する一連の詳細な研究として、Fritsch, N., Prebble, J., Prebble, R. Real estate investment trust regimes viewed through the lens of the US paradigm [part 1], *Bulletin for international taxation*, Vol.64 (2010), no.4, pp.211-223, Real estate investment trusts in the United Kingdom [part 2], *Bulletin for international taxation*, Vol.64 (2010), no.5, pp.259-270, Real estate investment trusts in Germany [part 3], *Bulletin for international taxation*, Vol.64 (2010), no.6, pp.320-329, A comparison of selected features of real estate investment trust regimes in the United States, the United Kingdom and Germany [part 4], *Bulletin for international taxation*, Vol.64 (2010), no.7, pp.367-380.
- (35) 加藤久子「投資法人—税務—米国 REIT に係わる『宥恕規定』」ARES17巻 (2005) 45頁、杉本茂「投資法人課税と90%ルール」NBL732号 (2002) 32頁。
- (36) Bloink and Byrnes, 2015 TAX FACT ON INVESTMENTS, 2015, at Q7885.
- (37) 小平・前掲注 (7) 1182頁。
- (38) 以下の記述は、See Yu, A.W.Y., What will the next chapter of FIRPTA bring?, *Tax management international journal*, Vol.42 (2013), no.5, pp.272-285.
- (39) Department of the Treasury, Withholding of Tax on Nonresident Aliens and Foreign Entities, Publication 515 (2013), p.34.
- (40) 「適格投資事業体」は、REIT および RIC (regulated investment company) をいう (I.R.C. § 897 (h) (4) (i))。ただし、RIC については、2013年12月31日以降の適用はない (I.R.C. § 897 (h) (4) (ii))。
- (41) Clarifications to Foreign Investment in Real Property Tax Act to Encourage Equity Investment in U.S. Commercial Real Estate, Dec. 11, 2008, p. 2, *available at* [https://www.reit.com/sites/default/files/media/Portals/0/Files/Nareit/htdocs/policy/FIRPTA % 20Changes % 20Needed % 20to % 20Address % 20the % 20Financial % 20Crisis % 20121108.pdf#search](https://www.reit.com/sites/default/files/media/Portals/0/Files/Nareit/htdocs/policy/FIRPTA%20Changes%20Needed%20to%20Address%20the%20Financial%20Crisis%20121108.pdf#search).
- (42) Yu, *supra note* 38, pp.272-285.
- (43) 法人の完全清算における分配で株主が受け取った金額は株式の交換による全額支払いとみなす。
- (44) 法人が他の法人の完全清算において分配された資産の受領は損益を認識しない。
- (45) See New York State Bar Association Tax Section Report on Notice 2007-55 and Possible Administrative Guidance Addressing Sections 897 (h) (1) and 1445 (e) (6), Jan. 7, 2014, footnote 4), *available at* https://www.nysba.org/Sections/Tax/Tax_Section_Reports/Tax_Reports_2014/Tax_Section_Report_1296.html.
- (46) Yu, *supra note* 38, pp.272-285.
- (47) K.S.Blanchard, Notice 2007-55 Rules Liquidating Distributions from REITs Are Taxable Under § 897 (h) (1), *Tax Management International Journal* Vol. 36, No.8 Aug. 10, 2007, *available at* http://www.weil.com/~media/files/pdfs/36TMIJ_No8_08-10-07.pdf.
- (48) 配当の定義規定。「配当」は、法人が株主へ行った E&P からなる資産のあらゆる分配をいう。
- (49) 株式に関して法人が株主へ行った金銭、有価証券その他の資産の分配は、E&P からの配当部分については総所得に含まれ、配当ではない分配で株式の調整取得価額を超える部分については、資産の売却または交換からの収益とみなされる。
- (50) 法人がその株式を償還する場合には、株式の交換による全額または一部の支払い

による分配とみなす。

- (51) Ryan McCormick, Momentum Building for Removal of Tax Barriers to Foreign Real Estate Investment, *available at* [http://www.afire.org/sites/default/files/pdf/AFIRE% 20-% 20FIRPTA% 20article % 2008 % 2019 % 202013.pdf#search=real +estate+investment+and+jobs+act+of+ 2013](http://www.afire.org/sites/default/files/pdf/AFIRE%20-%20FIRPTA%20article%2008%2019%202013.pdf#search=real+estate+investment+and+jobs+act+of+2013), last visited Nov. 22, 2013.
- (52) 小平・前掲注 (7) 1182頁。
- (53) Yu, *supra note* 38, pp.272-285.
- (54) OECD (2014), Model Tax Convention on Income and on Capital :Condensed Version 2014, OECD Publishing. 日本語訳については、川田剛・徳永匡子『2014OECDモデル租税条約コメンタリー逐条解説』税務研究協会 (2015)、川端康之監訳『OECDモデル租税条約2010年版』日本租税研究協会 (2011) を参照している。
- (55) Strunk, Haase, Introduction to German REITs: Key Elements of the Draft Bill of November 2, 2006, Tax planning international review. Vol.34 (2007), no.3, pp.8-11.
- (56) ドイツの制度については、辻美枝「G-REITと課税」(税務弘報58巻9号(2010)105~113頁)をベースにしているため、本章の内容には重複しているところがある。G-REITに関する文献については、本稿で引用するもの以外は、その論文に記載のものを参照。
- (57) 他で引用しているもののほか、*See* Eckl, Seiboth, The Introduction of a German Real Estate Investment Corporation, European Taxation, Jan. 2007, pp.5-6.
- (58) 不動産、事業用資産、不動産の使用・譲渡から生じるあるいは貨幣価値の保証・営業・資産の変動のために保有している銀行預金・金融市場証券・債権債務、不動産人的会社・外国資産会社・REITサービス会社・一定の物的会社への資本参加をいう (REITG § 3Abs.7)。
- (59) 不動産人的会社は、事業目的が不動産その他の一定の資産および不動産人的会社の持分の取得・保有・管理・譲渡に制限され、組合契約 (Gesellschaftsvertrag) に従い、外国資産会社および REIT サービス会社への資本参加以外のその他の一定の資産の取得のみ認められる (REITG § 3Abs.1)。
- (60) REIT サービス会社は物的会社であり、REIT-AG の100%子会社である。その事業目的は、REIT-AG から委託された第三者のためにする有償による不動産関連付随業務 (Immobiliennahe Nebentaetigkeiten) の提供に限られている (REITG § 3Abs.2)。
- (61) 外国資産会社は物的会社であり、REIT-AG の100%子会社である。所有する不動産は、総資産の90%以上を構成し、この法律の施行地以外に所在し、一定の REIT 法人・REIT 社団・REIT 財団等の所有権の所在地にある資産のみであることを要する (REITG § 3Abs.3)。
- (62) 不動産人的会社の人的責任を負う社員であり、財産に関してそれには資本参加しない物的会社をいう (REITG § 1Abs.1Nr.5)。
- (63) Striegel (Hrsg), REITG Kommentar, 2007, S.217.
- (64) 法人税免除は、G-REIT のみを対象としており、制限納税義務を負う国外 REIT や外国 SPC は免除とならないため、この国外ピークル除外は、EU の基本的自由を侵害する可能性があるとの指摘がある (*See* Strunk, Haase, *supra note* 55, pp.8-11)。
- (65) Dettmeier, Gemmel, Kaiser, Steuerliche Rahmenbedingungen fuer den deutschen REIT und seine Aktionaere auf Basis des ersten Referentenentwurfs eines REIT-Gesetzes, Recht der Internationalen Wirtschaft, 2006, S.837.
- (66) Dettmeier, Gemmel, Kaiser, a.a.O.S.837.
- (67) Dettmeier, Gemmel, Kaiser, a.a.O.S.837.
- (68) Dettmeier, Gemmel, Kaiser, a.a.O.S.837.
- (69) Schmidt/Behnes, Entwurf eines

- Gesetzes zur Schaffung deutscher REIT Immobiliengesellschaften, Betriebs-Berater, 2006, S.2330, G-REIT Regime Amended, Tax Notes International, Mar 2009, p.1171.
- (70) Dettmeier, Gemmel, Kaiser, a.a.O. (65), S.837.
- (71) Bron, Der G-REIT, 2007, S.318.
- (72) REITG 所定の要件とは REITG § § 16 Abs.3-Abs.6までの同一の項の要件をいう。これらの規定は、資産・収入要件、配当要件違反および專業違反に対する REIT-AG に罰金の支払に関するものである (Striegel (Hrsg), a.a.O. (63), S.275)。
- (1) 一事業年度終了時に国内 REIT-AG の総資産の75%未満が不動産から成る場合には、所轄税務署は、不動産割合が75%を下回る金額の最低1%、最高3%の罰金を課す (REITG § 16.Abs.3)。
- (2) 一事業年度の国内 REIT-AG の総売上高の75%未満が不動産の賃貸または譲渡から生じる場合には、所轄税務署は、不動産の賃貸または譲渡からの収益の合計が総売上高の75%を下回る金額の最低10%、最高20%の罰金を課す (REITG § 16. Abs.4)。
- (3) 国内 REIT-AG が、翌事業年度終了までに当期利益の90%以上を株主に分配しない場合には、所轄税務署は実際の配当が当期利益の90%を下回る金額の最低20%、最高30%の罰金を課す (REITG § 16. Abs.5)。
- (4) REIT-AG またはそれに従属する不動産人的会社が第三者に有償で付随業務を提供した場合には、所轄税務署は、有償の付随業務によって稼得された払込の最低20%、最高30%の罰金を課す (REITG § 16.Abs.6)。
- (73) 野田裕康「ドイツ利子課税の改革と財政効果—所得税法における清算税方式について—」駿河台経済論集21巻1号 (2011) 5頁以下。当該論文は、清算税導入経緯および課税関係について詳述されている。
- (74) Simontacchi, Stoschek, Guide to Global Real Estate Investment Trusts, 2013, Germany, para 80.
- (75) Simontacchi, Stoschek, *Id.*, para 85, 87. See EPRA, Global REIT Survey 2015 Germany – G-REIT, pp.8-10. (http://www.epra.com/media/REIT_2015_Germany_1442306107899.pdf, visited on 30 Sep 2015) .
- (76) 当該規定は、「その他の経済財、特に有価証券 (Wertpapieren) の譲渡行為」とされていたが、現在は「特に有価証券 (Wertpapieren)」という文言が削除されている。
- (77) Vgl. Bron, Das JStG 2009 als kleiner Fortschritt fuer die REIT-Besteuerung, Betriebs-Berater, 2009, S.84ff; Gemmel/Kaiser, Aktuelles zum deutschen REIT – Chancen und Risiken der Finanzkrise, Steuerrecht, 2009, S.1347ff; Korezkij, Die erste REITG-Novelle: Beruecksichtigung von Vorbelastungen bei der Besteuerung der REIT-Aktionaere nach § 19a REITG-E, Betriebs-Berater, 2008, S.1367ff. See G-REIT Regime Amended, Tax Notes International, Mar 2009, pp.1170-1171.
- (78) 宮本・前掲注 (7) 426頁。
- (79) Simontacchi, Stoschek, *supra note* 74, para 65.
- (80) Gemmel, Kaiser, a.a.O. (77), S.1348. Bron は、2009年改正によっても依然として二重課税の問題 (例えば、REIT 持分の譲渡、15%未満の外国税負担の場合など) が残されていると指摘する (Vgl. Bron, a.a.O. (77), S.85)。
- (81) Vgl. Gemmel, Kaiser, a.a.O. (77), S.1348.
- (82) G-REIT Regime Amended, Tax Notes

- International, Mar 2009, p.1171.
- (83) Bron, a.a.O. (77), S.85.
- (84) Simontacchi, Stoschek, *supra note 74*, para 80.
- (85) Bron, a.a.O. (77), S.85;Korezkij, a.a.O.S. 1367.
- (86) 田邊・前掲注 (19) 122頁。
- (87) *See* EPRA, Global REIT Survey 2015 Germany – G-REIT, pp.8-10, available at http://www.epra.com/media/REIT_2015_Germany_1442306107899.pdf, last visited on 30. Sep, 2015.
- (88) Deloitte の2015年9月25日付 Tax News によると、2015年7月の財務省公表の改正法案では、今後キャピタルゲイン課税においても同様の改正をすることを視野に入れているようである
(<http://www.deloitte-tax-news.de/german-tax-legal-news/discussion-draft-on-amendments-to-domestic-participation-exemption-for-portfolio-investments.html>. 最終訪問日2015年9月26日)。今後、この点についても引き続き追跡調査をしたい。
- (89) この問題について、宮本・前掲注 (7) 413頁以下参照。
- (90) Kluebs, Schmidtbleicher, Feste Beteiligungsquote fuer G-REIT, *Zeitschrift fuer Wirtschaftsrecht*, 2006, S.1808, Striegel (Hrsg), a.a.O. (63), S.283.
- (91) Kluebs, Schmidtbleicher, a.a.O.S.1808.
- (92) R. Wijs, European REITs and Cross-Border Investments, in *The Tax Treatment of CIVs and REITs*, ed. by H.Vermeulen, 2013, p.135.
- (93) Striegel (Hrsg), a.a.O. (63), SS.217, 283.
- (94) Council Directive 90/435/EEC of 23 July 1990 on the common system of taxation applicable in the case of parent companies and subsidiaries of different Member States
- (95) Simontacchi, Stoschek, *supra note 74*, para 98.
- (96) 2011年12月9日付財務省「租税条約に関するプレスリリース」
(https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/international/press_release/sy231209de.htm, 最終訪問日2015年9月25日)。
- (97) 2015年7月16日付財務省「租税条約に関するプレスリリース」
(https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/international/press_release/20150716de.htm, 最終訪問日2015年9月25日)。
- (98) OECD (2014), “Commentary on article 10:concerning the taxation of dividends”, in Model Tax Convention on Income and on Capital: Considered Version 2014, OECD Publishing.
- (99) OECD (2012), “R (23). Tax treaty issues related to REITs”, in Model Tax Convention on Income and on Capital 2010 (Full Version), OECD Publishing.
- (100) OECD, *supra note 98*, para 67.3.
- (101) 現在日独租税条約は投資所得（配当、利子および使用料）に対する源泉徴収税を軽減する方向で改訂合意に至っているとされるが、その詳細は不明である。
- (102) 米国の1990年代の条約改訂における議論については、宮本・前掲注 (8) 298～308頁参照。
- (103) この間の米国租税条約改訂の議論については、宮本・前掲注 (8) 306～307頁に詳しく触れられている。
- (104) R. Wijs, *supra note 92*, p.137.
- (105) Department of the Treasury Technical Explanation of the Protocol Signed at Berlin on June 1, 2006 Amending the Convention Between the United States of America and the Federal Republic of Germany for the Avoidance of Double Taxation and the Prevention of Fiscal Evasion with Respect to Taxes on

- Income and Capital and to Certain Other Taxes Signed on 29th August 1989, p18.
- (106) *Id.*, p19.
- (107) *Id.*, pp19-20.
- (108) Treasury Department Technical Explanation of the Convention and Protocol Between the United States of America and the Federal Republic of Germany for the Avoidance of Double Taxation and the Prevention of Fiscal Evasion with Respect to Taxes on Income and Capital and to Certain Other Taxes Signed at Bonn on August 29, 1989, Art.13.
- (109) 剰余金の配当に関する通知については、金子宏『租税法(第20版)』弘文堂(2015) 209頁。

(つじ みえ)