

「のれんに関するJ-REIT導管性要件の改善」

本書又は本書に含まれる資料は、一定の編集を経た要約形式の情報を掲載するものです。従って本書又は本書に含まれる資料のご利用は一般的な参考目的の利用に限られるものとし、特定の目的を前提とした利用、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用等できません。本書又は本書に含まれる資料について、当社は、その内容の正確性、完全性、目的適合性その他いかなる点についてもこれを保証するものではなく、本書又は本書に含まれる資料に基づいた行動又は行動をしないことにより発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。

目次

I .導管性要件における負ののれんの取扱い

II .導管性要件における正ののれんの取扱い

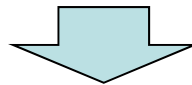
I .導管性要件における負ののれんの取扱い

現行税制

○負ののれん発生事業年度の取扱い

✓REITが導管体として機能するためには、配当可能利益の額の90%超に相当する金額の配当を行い、支払配当を損金算入する必要がある(措法第67条の14第1項第二号ホ)。

✓REITの合併により負ののれんが生じた場合、負ののれんは税引前当期純利益の構成要素となるが、負ののれんは計算上の利益であり発生時において配当資金の裏付けがないため、一時に配当することは困難である。



従って、配当可能利益の額の計算上は、負ののれん相当額を控除する手当がされている(措規第22条の19第2項第二号)。

現行税制

○負ののれん発生事業年度以後の事業年度の取扱い

負ののれん発生事業年度において配当可能利益の額の計算上控除された負ののれん(控除済負ののれん)の額は、以下のいずれかの方法により、配当可能利益の額に加算される。

原則(100年償却方式)：

発生事業年度以後、「控除済負ののれん×事業年度の月数／1,200」を加算する方法。

不動産投資法人の例外(土地紐付け方式)：

合併により取得した土地等を売却等した事業年度において、「控除済負ののれん×合併により取得した土地等のうち当期に売却等したものの合併時時価／合併により取得した土地等の合併時時価」を加算する方法。

REIT運営上の負ののれんの利用ニーズ

○配当政策上の利用

✓ポートフォリオの再構築や有利子負債の圧縮のために物件を売却し、売却損が生じても、負ののれんにより生じた未処分利益を充当して、安定的な配当維持に利用したい。

○導管性維持のための利用

✓税務上の取扱いと会計処理の不一致により、配当損金算入前所得が当期利益を上回る場合、負ののれんにより生じた未処分利益を追加配当して税負担の軽減に利用したい。

現行税制上の問題点

○物件の売却損等により控除済負ののれん相当額の未処分利益が減少した場合

✓負ののれんが発生した後、保有物件の売却損等により欠損事業年度が発生した場合や、売却損相当額を負ののれんにより生じた未処分利益で補てんして巡航配当を維持した場合等において、将来的に控除済負ののれん加算額の配当原資が枯渇する恐れがある。

○利用ニーズを優先して負ののれん相当額を配当原資として使用した場合

✓税務上は、控除済負ののれん加算額を配当すべきタイミングが固定されており、原則方式を採用していれば毎期待額、不動産投資法人の例外方式を採用していれば合併により取得した土地等を売却等した事業年度に当該売却等した土地等に紐付く金額を配当しなければならず、配当政策や導管性維持の観点から負ののれんを配当原資として使用した場合、将来的に控除済負ののれん加算額の配当原資が枯渇する恐れがある。

※将来的に控除済負ののれん加算額の配当原資が枯渇する具体例については、別紙参照。6か月決算の巡航利益の20倍程度以上の負ののれんが発生した場合(原則方式時)や、合併前から保有する物件の売却損を負ののれんにより生じた未処分利益で補てんした場合(例外方式時)等に、該当する可能性が高まると考えられる。

現行税制の改善案

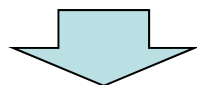
○控除済負ののれんの加算に関する柔軟な取扱い

✓要加算額に関する改正

売却損等により負ののれんが目減りした場合、要加算額から控除する等の措置。

✓加算時期に関する改正

一定の範囲内で、加算時期に柔軟性を持たせる措置。(前倒しで配当した控除済負ののれんの繰越、加算時期の選択制度等。)



REITの合併によるREITそのものの財務健全化やREIT市場の充実だけでなく、負ののれんの活用可能性が後押しとなり、不動産取引の活発化にも資すると考えられる。

Ⅱ. 導管性要件における正ののれんの取扱い

現行税制及び会計基準

○正ののれんに関する導管性要件上の措置

✓負ののれんと異なり、REITの合併により正ののれんが生じた場合については、導管性要件において特段の配慮はされていない。

○正ののれんに関する法人税法上の取扱い

✓適格合併の場合には、正ののれん(資産調整勘定)は生じない。

✓非適格合併で正ののれん(資産調整勘定)が生じた場合、「資産調整勘定×事業年度の月数／60」が損金算入されることとなる(法第62条の8第4項及び5項)。

○正ののれんに関する会計上の取扱い

✓のれんは、資産に計上し、20年以内のその効果の及ぶ期間にわたって、定額法その他の合理的な方法により規則的に償却する。ただし、のれんの金額に重要性が乏しい場合には、当該のれんが生じた事業年度の費用として処理することができる(企業結合に関する会計基準第32項)。

現行税制上の問題点

○適格合併の場合、正ののれんの償却により導管性が維持されない可能性

✓適格合併の場合、税務上は資産調整勘定が生じないが、会計上は正ののれんが20年以内で償却されることとなり、配当可能利益が圧迫されることにより導管性が維持されない可能性がある。

○非適格合併の場合、償却期間の相違により導管性が維持されない可能性

✓非適格合併の場合、税務上は資産調整勘定が5年(60ヶ月)で償却されるが、会計上は正ののれんが20年以内で償却されることとなり、会計上の償却期間が税務上の償却期間よりも短い場合、配当可能利益が圧迫されることにより導管性が維持されない可能性がある。

※現時点で実行されたREITの合併では総じて負ののれんが生じているが、最近ではREITの投資口価格も堅調に推移しており、将来的には正ののれんが生じる合併も発生することが予想される。

現行税制の改善案

○減損損失と類似する取扱い

✓配当可能利益の額に関する改正

減損損失についてはその90%相当額を配当可能利益の額の計算上、控除することとされている(措規第22条の19第2項第三号)ので、正ののれんの償却費についても同様の取扱いを措置する

。

ただし、正ののれんについては減損損失と異なり、税務上資産調整勘定が生じている場合には損金算入できる金額もあることから、「正ののれん償却費－資産調整勘定の損金算入額」が正の値となる場合の当該正の値について、その90%相当額を配当可能利益の額の計算上、控除することとする等が考えられる。

負ののれんの配当と導管性

- 取引前提
- ①n期に合併
 - ②n+1期に、保有する物件を売却(売却損7,000)し、配当実施。
 - ③n+2期からn+159期まで同額の利益をあげ、同額を配当。
 - ④6か月決算

	会計上の計算	税務上の導管性判定式の計算												
n期	<table border="1"> <tr><td>経常利益</td><td>240</td></tr> <tr><td>負ののれん</td><td>11,800</td></tr> <tr><td>税引前当期純利益</td><td>12,040</td></tr> <tr><td>利益配当</td><td>△ 270</td></tr> <tr><td>未処分利益</td><td>11,770</td></tr> </table>	経常利益	240	負ののれん	11,800	税引前当期純利益	12,040	利益配当	△ 270	未処分利益	11,770	$(12,040 - 11,800 + 59) \times 90\% = 269$ 利益配当270>269のため、導管性要件を満たす。 (負ののれん相当額を控除し、控除済負ののれん相当額の6/1,200を加算。)		
経常利益	240													
負ののれん	11,800													
税引前当期純利益	12,040													
利益配当	△ 270													
未処分利益	11,770													
n+1期	<table border="1"> <tr><td>経常利益</td><td>240</td></tr> <tr><td>売却損</td><td>△ 7,000</td></tr> <tr><td>税引前当期純利益</td><td>△ 6,760</td></tr> <tr><td>前期繰越利益</td><td>11,770</td></tr> <tr><td>利益配当</td><td>△ 240</td></tr> <tr><td>未処分利益</td><td>4,770</td></tr> </table>	経常利益	240	売却損	△ 7,000	税引前当期純利益	△ 6,760	前期繰越利益	11,770	利益配当	△ 240	未処分利益	4,770	$(0 + 59) \times 90\% = 53$ 利益配当240>53のため、導管性要件を満たす。 (控除済負ののれん相当額の6/1,200を加算。)
経常利益	240													
売却損	△ 7,000													
税引前当期純利益	△ 6,760													
前期繰越利益	11,770													
利益配当	△ 240													
未処分利益	4,770													
n+2期	<table border="1"> <tr><td>経常利益</td><td>240</td></tr> <tr><td>売却損益</td><td>0</td></tr> <tr><td>税引前当期純利益</td><td>240</td></tr> <tr><td>前期繰越利益</td><td>4,770</td></tr> <tr><td>利益配当</td><td>△ 270</td></tr> <tr><td>未処分利益</td><td>4,740</td></tr> </table>	経常利益	240	売却損益	0	税引前当期純利益	240	前期繰越利益	4,770	利益配当	△ 270	未処分利益	4,740	$(240 + 59) \times 90\% = 269$ 利益配当270>269のため、導管性要件を満たす。 (控除済負ののれん相当額の6/1,200を加算。)
経常利益	240													
売却損益	0													
税引前当期純利益	240													
前期繰越利益	4,770													
利益配当	△ 270													
未処分利益	4,740													
§														
n+160期	<table border="1"> <tr><td>経常利益</td><td>240</td></tr> <tr><td>売却損益</td><td>0</td></tr> <tr><td>税引前当期純利益</td><td>240</td></tr> <tr><td>前期繰越利益</td><td>30</td></tr> <tr><td>利益配当</td><td>△ 270</td></tr> <tr><td>未処分利益</td><td>0</td></tr> </table>	経常利益	240	売却損益	0	税引前当期純利益	240	前期繰越利益	30	利益配当	△ 270	未処分利益	0	$(240 + 59) \times 90\% = 269$ 利益配当270>269のため、導管性要件を満たす。 (控除済負ののれん相当額の6/1,200を加算。)
経常利益	240													
売却損益	0													
税引前当期純利益	240													
前期繰越利益	30													
利益配当	△ 270													
未処分利益	0													
n+161期	<table border="1"> <tr><td>経常利益</td><td>240</td></tr> <tr><td>売却損益</td><td>0</td></tr> <tr><td>税引前当期純利益</td><td>240</td></tr> <tr><td>前期繰越利益</td><td>0</td></tr> <tr><td>未処分利益</td><td>240</td></tr> </table>	経常利益	240	売却損益	0	税引前当期純利益	240	前期繰越利益	0	未処分利益	240	$(240 + 59) \times 90\% = 269$ 未処分利益(税額考慮前)240≤269のため、導管性要件を満たすことができない。 (控除済負ののれん相当額の6/1,200を加算。)		
経常利益	240													
売却損益	0													
税引前当期純利益	240													
前期繰越利益	0													
未処分利益	240													

負ののれんの配当と導管性

〈控除済負ののれんの加算について、不動産投資法人の例外方式(土地紐付け方式)を採用して導管性が破綻するケース〉

- 取引前提 ①n期に合併。賃貸事業が不振であったため、負ののれんの一部を配当。
 ②n+1期に、合併により取得した物件を売却(売却損益0)。

	会計上の計算	税務上の導管性判定式の計算
n期	経常利益	$(350 - 300) \times 90\% = 45$ 利益配当100 > 45のため、導管性要件を満たす。
	負ののれん	
	税引前当期純利益	
	利益配当	
	未処分利益	
n+1期	経常利益	$(100 + 300) \times 90\% = 360$ 未処分利益(税額考慮前)350 ≤ 360のため、導管性要件を満たすことができない。 (合併により取得した物件を売却したため、控除済負ののれんの加算が生じる。)
	売却損益	
	税引前当期純利益	
	前期繰越利益	
	未処分利益	

負ののれんの配当と導管性

- 取引前提 ①n期に合併
 ②n+1期に、合併前から保有する物件を売却(売却損500)し、配当実施。
 ③n+2期に、合併により取得した物件を売却(売却損益0)。

	会計上の計算	税務上の導管性判定式の計算
n期	経常利益	100
	負ののれん	500
	税引前当期純利益	600
	利益配当	△ 100
	未処分利益	500
		$(600 - 500) \times 90\% = 90$
		利益配当100 > 90のため、導管性要件を満たす。
n+1期	経常利益	100
	売却損	△ 500
	税引前当期純利益	△ 400
	前期繰越利益	500
	利益配当	△ 100
	未処分利益	0
		$0 \times 90\% = 0$
		利益配当100 > 0のため、導管性要件を満たす。 (合併により取得した物件は売却していないため、 控除済負ののれんの加算は発生しない。)
n+2期	経常利益	100
	売却損益	0
	税引前当期純利益	100
	前期繰越利益	0
	未処分利益	100
		$(100 + 500) \times 90\% = 540$
		未処分利益(税額考慮前)100 ≤ 540のため、導管性要件を満たすことができない。 (合併により取得した物件を売却したため、控除済負ののれんの加算が生じる。)

負ののれんの配当と導管性

〈控除済負ののれんの加算について、不動産投資法人の例外方式(土地紐付け方式)を採用して導管性が維持されるケース〉

- 取引前提
- ①n期に合併
 - ②n+1期に、合併前から保有する物件の売却(売却損500)と、合併により取得した物件の売却(売却損益0)を行い、配当実施。
 - ③n+2期は売却せず、配当実施。

	会計上の計算	税務上の導管性判定式の計算
n期	経常利益	$(600 - 500) \times 90\% = 90$ 利益配当100 > 90のため、導管性要件を満たす。
	負ののれん	
	税引前当期純利益	
	利益配当	
	未処分利益	
n+1期	経常利益	$(\Delta 400 + 500) \times 90\% = 90$ 利益配当100 > 90のため、導管性要件を満たす。 (合併により取得した物件を売却したため、控除済負ののれんの加算が生じる。)
	売却損	
	税引前当期純利益	
	前期繰越利益	
	未処分利益	
n+2期	経常利益	$100 \times 90\% = 90$ 利益配当100 > 90のため、導管性要件を満たす。
	税引前当期純利益	
	前期繰越利益	
	利益配当	
	未処分利益	