

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

A. 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、配当所得として取り扱われ、20%（所得税15%、住民税5%。なお、大口個人投資主（発行済投資口の総口数の3%以上を保有）については、所得税20%となり、住民税は課されません。）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。なお、平成25年から平成49年までの各年分については、所得税に加え復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。

- (i) 金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。
- (ii) 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、20%（所得税15%、住民税5%）です（平成25年から平成49年までの各年分については、所得税に加え復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。）。
- (iii) 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。）。
- (iv) 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称「NISA」）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（平成27年以前は100万円）を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けなければならないものについては、所得税及び住民税が課されません。

(注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(注2) 平成30年1月1日から平成49年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称「積立NISA」）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けなければならないものについても、所得税及び住民税が課されないこととされております。しかし、本投資法人の投資口自体は積立NISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされております。

(注3) 非課税口座で買付けた上場株式等の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で配当金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

(注4) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（積立NISA）のいずれかに限ります。

(v) 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称「ジュニアNISA」）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(注1) 未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方及びその年中に出生した方に限ります。

(注2) 未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で配当金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）に該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ハ)における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

(注1) 譲渡原価の額＝従前の取得価額×払戻し等割合※

※払戻し等割合は、従前の「減少剰余金等割合」と同様の計算となります。なお、当該割合については本投資法人からお知らせします。

(注2) 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。なお、平成25年から平成49年までの各年分については、所得税に加え復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。

- (i) 上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。
- (ii) 上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後3年間にわたり、確定申告により上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。
- (iii) 特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（平成25年から平成49年までの各年分については、所得税に加え復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。）。
- (iv) 上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- (v) 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称「NISA」）に基づき、非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内にその非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年120万円（平成27年以前は100万円）を上限。）を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

（注1） 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

（注2） 平成30年1月1日から平成49年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称「積立NISA」）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされており、しかし、本投資法人の投資口自体は積立NISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされており、

（注3） 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

（注4） 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（積立NISA）のいずれかに限ります。

- (vi) 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称「ジュニアNISA」）に基づき、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注1） 未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方及びその年中に出生した方に限ります。

（注2） 未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、他の上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

B. 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）は、受取配当等として取り扱われ、15%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。この源泉所得税は、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの期間については、所得税に加え復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。この復興特別所得税は、法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。

(ロ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）に該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

② 投資法人の税務

A. 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額に相当する金額を含みます。）を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

- (イ) 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- (ロ) 他の法人（なお、専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。）の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- (ハ) 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。以下（へ）において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
- (ニ) 事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- (ホ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- (ヘ) 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること
- (ト) 事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の二分の一に相当する金額を超えていること

B. 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては平成31年3月31日までは1.5%とされています。但し、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記（ロ）において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成31年3月31日まで（倉庫等については平成27年4月1日から平成31年3月31日まで）に取得するものについては1.3%に軽減されます。

(ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成30年3月31日までは3%とされています。また、平成30年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準が2分の1に軽減されます。さらに、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が平成31年3月31日まで（倉庫等（注）については平成27年4月1日から平成31年3月31日まで）に取得するものについては5分の2に軽減されます。

(注) 不動産取得税の本特例の適用対象となる倉庫は、床面積が三千平方メートル以上のものであって、流通加工の用に供する空間を有するもの及びその敷地の用に供されている土地若しくは当該敷地の用に供するものとして建設計画が確定している土地に限り適用されます。