

## PwC Japan Tax Newsletter

税理士法人プライスウォーターハウスクーパースは、全世界 150 カ国に 146,000 人のスタッフを擁する世界最大級の会計事務所プライスウォーターハウスクーパース (PwC) の日本におけるメンバーファームです。日本最大級のタックスアドバイザーとして、公認会計士、税理士等約 500 人のスタッフから成る専門家集団であり、そのうち約 100 名が金融部に所属しています。

本 Tax News でご紹介するのは、一般的な事例を前提としておりますので、個別案件への応用またはより専門的な案件の取引への取組に際しましては、是非私どもの金融部を皆様の良きパートナーとしてご利用下さい。

税理士法人プライスウォーターハウスクーパース  
金融部

〒100-6015  
東京都千代田区霞が関3丁目2番5号  
霞が関ビル15階  
電話 : 03-5251-2400 (代表)  
<http://www.pwc.com/jp/tax>

## \*connectedthinking

© 2008 税理士法人プライスウォーターハウスクーパース  
プライスウォーターハウスクーパースとは、税理士法人プライスウォーターハウスクーパース、または、プライスウォーターハウスクーパースのグローバルネットワーク、ないしはそのメンバーファームを指しています。個々の組織は分離独立した法的組織となっています。

## リート(REIT)に関連する租税条約を巡る OECD の公開討議草案について

不動産投資信託 (Real Estate Investment Trusts、以下、「REIT」) の利用が世界的に拡大していること、および各国においてREITの利用を促進するための特別な規定が導入されてきたことに応じて、経済協力開発機構 (OECD) は、この様な投資ビークルから生じるクロスボーダーの租税条約上の問題を検討するため、税務当局者およびREIT分野の専門家によって構成される非公式なテクニカルグループを任命しました。

このテクニカルグループは、OECDモデル条約およびOECDモデル条約コメントリーへ追加する条項について提案を行うことを依頼されました。その後、OECD租税委員会の租税条約および租税条約に関連する問題を扱う第一作業部会 (OECD作業部会) に報告書が提出され、いくつかの軽微な変更が加えられた後、2007年10月30日に同作業部会の公開討議草案として公表されました。

この草案において、REITは、持分が多数の投資家によって保有される会社、信託、契約または委託の仕組みで、主に不動産への長期投資から所得を稼得し、毎年その所得の大部分を分配し、分配のもととなる不動産に関連する所得にかかわる所得税を支払わないものと定義されています。

今回のニュースレターでは、この草案における主要なポイントにつき、概要をお伝えいたします。

## REIT の所得の分類

一般に、クロスボーダーに投資するREITの所得は、主に不動産の賃貸収入から構成されますが、事業所得や譲渡所得などの他の所得も含まれることがあります。OECDモデル条約第6条(不動産所得)、第7条(事業所得)および第13条(譲渡収益)によれば、代表的なREITの所得は、その保有不動産が所在する場所等において課税がなされる旨が規定されています。

## REIT および REIT の投資家への条約の適用

REITが条約の特典を受ける資格があるかどうかは、REITの所得やREITからの分配についての租税条約が適用できるかどうかに関連があります。REITが分配する所得について課税されないようにする規定は国によって異なりますが、多くの場合、REIT自身は、条約の「一方の締約国の居住者」という定義中の「課税を受けるべきものとされる者」という条件を満たしています。したがって、クロスボーダーの投資家としてのREITは、多くの場合、その居住国によって締結された条約の特典を受けることができます。

## 条約上の納税義務者

現在、租税条約の条項がREITレベルで適用されるべきか投資家レベルで適用されるべきであるかについては、REITのストラクチャーの形態や国内法の規定の違いにより、国によって異なります。OECD作業部会は、たとえREITの居住国が、REIT自身ではなくその投資家に対して課税を行う場合であっても、REITに課された所得税については、二重課税を排除する措置を講じることが適切であると考えています。

## 海外投資家への REIT の分配

この検討にあたり、OECD作業部会は、OECDモデル条約の基本的かつ一貫した特性、つまり、不動産が所在する国が、第一に、無制限に、課税権を持つべきであるということ、という点から検討を着手しました。そして、REIT所得の分配に対する租税条約の適用に関して、一般的に適用しうる条約のポリシーを設定しようとした。

OECD作業部会は、REITからの分配が、不動産からの所得として取り扱われるべきか、有価証券投資からの所得として取り扱われるべきかについて、検討を行いました。そして、OECD作業部会の結論は、小口投資家(REITの持分の保有割合が10%未満である投資家)は、単に収益を分配する有価証券を求めているにすぎず、REITの保有資産について、支配権や直接的な持分を有しないため、ポートフォリオ投資と同じように取り扱われるべきであるということです。

しかしながら、大口投資家(REITの持分の保有割合が10%以上である投資家)にとっては、REITへの投資は、不動産に直接投資を行うことの代替手段であるとも考えられるため、REITからの分配は、国内法によって規定される税率に基づいて課税が行われるべきであるとされています。

したがって、公開草案では、OECDモデル条約10条(配当)を改正し、REITの持分の10%未満を保有する非居住者投資家については、その源泉地国において、ポートフォリオ投資に対する配当の限度税率を超えない税率で源泉所得税のみを課するという内容に改訂することを提案しています。また、この草案では、その10%という持分割合は、2国間で相互に変えられるものであり、譲渡益の分配に対しては異なるものとすることもできることを述べています。

今回の提案は、「課税所得の計算上、株主に対して支払う配当を控除することができる法人」によって支払われる配当について、最近締結された租税条約(すなわち、2003年に署名された日米租税条約および現在までに改正された日英租税条約および日仏租税条約)において採用された取り扱いの考え方と一貫しているといえます。

## そのほかの諸問題

今回の草案においては、提案されたアプローチに関連する下記のいくつかのテクニカルな問題が提起されています。

- REIT の譲渡益からの分配についての取り扱い
- REIT 持分の譲渡による譲渡益についての取り扱い
- 居住地国での二重課税の排除
- 免税の団体(年金基金)に支払われる分配
- 利子として所得を分配することによる課税ベース侵食のおそれ
- 海外 REIT によってなされる投資についての取り扱い

2008年1月15日までに、草案についてのコメントが募集され、寄せられたコメントについては、次回行われる OECD作業部会の会議において検討がなされる予定です。

本件に関する詳しい情報につきましては、OECDのウェブサイトに公開討議草案が掲載されておりますのでご覧ください(<http://www.oecd.org/dataoecd/23/44/39554788.pdf>)。

### より詳しい情報につきましては下記担当者にご連絡ください。

パートナー	藤本幸彦	03-5251-2423	sachihiko.fujimoto@jp.pwc.com
	大石克洋	03-5251-2565	katsuyo.oishi@jp.pwc.com
	松田結花	03-5251-2556	yuka.matsuda@jp.pwc.com
	飯村鉄雄	03-5251-2834	tetsuo.iimura@jp.pwc.com
	鬼頭朱実	03-5251-2461	akemi.kitou@jp.pwc.com
	高木宏	03-5251-2788	hiroshi.takagi@jp.pwc.com
	レイモンド・カーン	03-5251-2909	raymond.a.kahn@jp.pwc.com
	スチュアート・ポーター	03-5251-2944	stuart.porter@jp.pwc.com
マネージング・ディレクター	マーク・リム	03-5251-2867	lim.marc@jp.pwc.com
シニア・マネージャー	中村賢次	03-5251-2589	kenji.nakamura@jp.pwc.com
	川崎陽子	03-5251-2450	yoko.kawasaki@jp.pwc.com
マネージャー	斎木信幸	03-5251-2570	nobuyuki.saiki@jp.pwc.com
	箱田晶子	03-5251-2486	akiko.hakoda@jp.pwc.com
	佐々木真美	03-5251-2471	mami.sasaki@jp.pwc.com
	今村恭子	03-5251-2855	kyoko.imamura@jp.pwc.com
	松永智志	03-5251-2586	satoshi.matsunaga@jp.pwc.com
	遠山壮一	03-5251-6212	soichi.toyama@jp.pwc.com
	野中貴史	03-5251-2417	takashi.nonaka@jp.pwc.com
	ダニエル・ルーツ	03-5251-6640	daniel.lutz@jp.pwc.com