

# 2025 年度税制改正大綱 金融・不動産関連の主な改正点

December 2024

## In brief

2024 年 12 月 20 日に、自由民主党・公明党両党より「令和 7 年度税制改正大綱」が公表され、12 月 27 日には、政府が同内容の「令和 7 年度税制改正の大綱」(以下、「2025 年度税制改正大綱」)を閣議決定しました。

閣議決定された「令和 7 年度 税制改正の大綱」につきましては以下をご参照ください。

[https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/tax\\_reform/outline/fy2025/20241227taikou.pdf](https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2025/20241227taikou.pdf)

本ニュースレターでは、2025 年度税制改正大綱のうち、金融・不動産業界に特有の主な改正点について解説します。2025 年度税制改正大綱のその他の項目の改正点については、別途配信の Japan Tax Update をご確認ください。

## In detail

### 1. 外国子会社合算税制(CFC 税制)等の見直し

内国法人の外国関係会社に係る所得の課税の特例(いわゆる「外国子会社合算税制」)等について、次の見直しを行ふこととされます。

- (1) 内国法人に係る外国関係会社の各事業年度に係る課税対象金額等に相当する金額は、その内国法人の収益の額とみなして、その事業年度終了の日の翌日から 4 月(現行:2 月)を経過する日を含むその内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上、益金の額に算入することとされます。
  - (2) 申告書に添付または保存をすることとされている外国関係会社に関する書類の範囲から、以下が除外されます。
    - ① 株主資本等変動計算書及び損益金の処分に関する計算書
    - ② 貸借対照表及び損益計算書に係る勘定科目内訳明細書
- (注1) 上記の改正は、内国法人の 2025 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度に係る外国関係会社の課税対象金額等(その外国関係会社の同年 2 月 1 日以後に終了する事業年度に係るものに限る。)について適用されます。
- (注2) 内国法人の 2025 年 4 月 1 日前に開始した事業年度に係る外国関係会社の課税対象金額等(その外国関係会社の 2024 年 12 月 1 日から 2025 年 1 月 31 日までの間に終了する事業年度に係るものに限る。)について、その外国関係会社の事業年度終了の翌日から 4 月を経過する日を含むその内国法人の同年 4 月 1 日以後に開始する事業年度において外国子会社合算税制の適用を受けることができる経過措置が講じられます。

## 2. リース会計基準の変更に伴う所要の措置

2024年9月13日に「リースに関する会計基準」(以下、新リース会計基準)が公表され、2027年4月1日以後に開始する事業年度から適用(2025年4月1日以後に開始する事業年度から早期適用可)されます。新リース会計基準では、借り手の会計処理に関して、原則としてオペレーティング・リースについても使用権資産とリース負債を計上することとされます。

これまでオペレーティング・リースについては税法上の別段の定めがないため、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従い賃貸借処理が行われてきましたが、会計基準の変更に対応して、以下のとおり、税務上は別段の定め(賃貸借処理)が設けられることになります。

(1) 法人が各事業年度にオペレーティング・リース取引によりその取引の目的となる資産の賃借を行った場合において、その取引に係る契約に基づきその法人が支払う金額があるときは、その金額のうち債務の確定した部分の金額は、その確定した日の属する事業年度に損金算入することとされます。

(注1)上記の「オペレーティング・リース取引」とは、資産の賃貸借のうちリース取引(ファイナンス・リース取引)以外のものをいいます。

(注2)上記の支払う金額には、その資産の賃借のために要する費用の額およびその資産を事業の用に供するために直接要する費用の額を含むものとし、当該事業年度の収益に係る売上原価、完工工事原価その他これらに準ずる原価の額、固定資産の取得に要した金額とされるべき費用の額および繰延資産となる費用の額は除かれます。

(2) リース譲渡に係る収益および費用の帰属事業年度の特例は、廃止されます。なお、2025年4月1日前にリース譲渡を行った法人の2027年3月31日以前に開始する事業年度において行ったリース譲渡については、一定の延滞基準の方法により収益の額および費用の額を計算することができるなどの経過措置が講じられます。なお、所得税についても同様とされます。

(3) 2027年4月1日以後に締結された所有権移転外リース取引に係る契約に係るリース資産の減価償却について、リース期間定額法の計算において取得価額に含まれている残価保証額を控除しないこととし、リース期間経過時点に1円(備忘価額)まで償却できることとされます。なお、所得税についても同様とされます。

(注) 2027年3月31日までに締結された所有権移転外リース取引に係る契約に係るリース資産(その取得価額に残価保証額が含まれているものに限ります。)については、2025年4月1日以後に開始する事業年度の償却方法につき改正後のリース期間定額法により償却できることとする経過措置が講じられます。

(4) 消費税におけるリース譲渡に係る資産の譲渡等の時期の特例は、廃止されます。なお、2025年4月1日前にリース譲渡に該当する資産の譲渡等を行った事業者の2030年3月31日以前に開始する年または事業年度について延滞基準の方法により資産の譲渡等の対価の額を計算することができることなどの経過措置が講じられます。

(5) 事業税付加価値割の課税標準の算定について、法人が各事業年度にオペレーティング・リース取引によりその取引の目的となる土地または家屋の賃借を行った場合において、その取引に係る契約に基づきその法人が賃借権等の対価として支払う金額があるときは、その金額のうち法人税の所得計算上損金の額に算入される部分の金額は、その損金の額に算入される事業年度の支払賃借料とされます。

## 3. 受益証券発行信託に関する見直し

受益証券発行信託に関する会計の見直しを前提に、法人が有する特定受益証券発行信託の受益権(以下、「所有受益権」といいます。)につき元本の払戻しとして金銭の交付を受けた場合における所有受益権の譲渡損益の計算について、その譲渡原価を所有受益権の帳簿価額に元本減少割合を乗じて計算した金額とするほか、所要の措置が講じられます。なお、所得税についても同様とされます。

(注 1)上記の「元本減少割合」とは、特定受益証券発行信託の元本の払戻しの直前の元本の額のうちに元本の払戻しにより減少した特定受益証券発行信託の元本の額の占める割合をいいます。

(注 2)上記の改正は、2026 年 4 月 1 日以後に行われる元本の払戻しについて適用されます。

#### 4. 特定目的信託に係る受託法人の課税の特例の見直し

関係法令の改正を前提に、特定目的信託に係る受託法人の課税の特例について、超過分配事業年度における金銭の分配の額が分配可能利益の額の 90%を超えることとする要件における分配可能額の計算上加算される超過分配額を、金銭の分配の額が受託法人の当該事業年度終了の時における純資産価額から元本の額および評価・換算差額等の額の合計額を控除した金額(現行法令では、純資産価額から元本の額を控除した金額)を上回る場合におけるその上回る部分の金額とされます。

#### 5. 受益者等の存しない信託である法人課税信託に関する見直し

受益者等の存しない信託である法人課税信託が、受益者等が存することとなったことにより法人課税信託に該当したこととなった場合において、当該法人課税信託が特定法人課税信託であるときは、その信託財産に属する特定株式については、当該特定株式をその該当したこととなった時における価額により取得したものとみなして、当該受益者等の各年分の各種所得の金額を計算するものとし、当該特定株式のその時の直前の帳簿価額に相当する金額は、当該受益者等のその取得した日の属する年分の各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入しないこととされます。

(注 1)上記の「特定法人課税信託」とは、その信託財産に属する特定株式に係る発行法人等が委託者となる受益者等の存しない信託である法人課税信託で、当該特定株式の発行法人の役員等の勤続年数等を勘案して当該役員等が受益者等として指定されるものをいいます。

(注 2)上記の「特定株式」とは、一定の譲渡制限付株式以外の株式をいいます。

(注 3)上記(注 1)の「発行法人等」とは、特定株式の発行法人、当該発行法人の役員等または当該役員等と特殊の関係のある個人および法人をいいます。

#### 6. 不動産に係る流通税の軽減措置の延長

- (1) 投資法人、特定目的会社等が特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が 2 年間(2027 年 3 月 31 日まで)延長されます。また、投資法人、特定目的会社等が取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限が 2 年間(2027 年 3 月 31 日まで)延長されます。
- (2) 特例事業者等が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合の所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置について、所要の措置を講じた上、その適用期限が 2 年間(2027 年 3 月 31 日まで)延長されます。また、不動産特定共同事業に規定する特例事業者等が不動産特定共同事業契約に基づき取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について、所要の措置を講じた上、その適用期限が 2 年間(2027 年 3 月 31 日まで)延長されます。
- (3) 信託会社等が投資信託により取得した一定の不動産および投資法人が取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限が 2 年間(2027 年 3 月 31 日まで)延長されます。

## Let's talk

より詳しい情報、または個別案件への取り組みにつきましては、当法人の貴社担当者もしくは下記までお問い合わせください。

### PwC 税理士法人

〒100-0004 東京都千代田区大手町 1 丁目 2 番 1 号 Otemachi One タワー

Email: [jp\\_tax\\_pr-mbx@pwc.com](mailto:jp_tax_pr-mbx@pwc.com)

[www.pwc.com/jp/tax](http://www.pwc.com/jp/tax)

パートナー  
中村 賢次

パートナー  
スチュアート ポーター

パートナー  
齋木 信幸

パートナー  
松永 智志

パートナー  
箱田 晶子

パートナー  
野中 貴史

パートナー  
比留間 延佳

パートナー  
杉山 清悟

パートナー  
藤野 孝太郎

パートナー  
青木 一憲

パートナー  
ロブ キスナー

パートナー  
小林 慎理

パートナー  
西川 真由美

マネージング・ディレクター  
鬼頭 朱実

マネージング・ディレクター  
高木 宏

ディレクター  
今村 恵子

ディレクター  
安武 幹雄

ディレクター  
Nancy Kong

ディレクター  
堀内 学

ディレクター  
吉田 城男

ディレクター  
福谷 明子

ディレクター  
北村 勝信

ディレクター  
野田 純平

ディレクター  
高崎 基和

### 過去のニュースレターのご案内

[過去のニュースレターを読む](#)

### ニュースレター配信のご案内

PwC Japan グループでは、会計基準や税制、法令等に関するニュースレターを発行しております。

[配信を登録する](#)

### e-learning のご案内

PwC 税理士法人は「Tax Academy」を開設し、国際税務領域の人材育成支援を目的とした e-learning コンテンツを 2022 年 10 月より配信しています。

「Tax Academy」のシリーズ講座は、日本企業が海外に事業展開する際に事前に検討すべき論点を網羅しているほか、当法人の国際税務領域における豊富な実務経験や、PwC グローバルネットワークを通じて得た知見を生かすことで広範囲な専門分野をカバーしています。各コースを通じて、国際税務を基礎から体系的に学びたい方や、企業の税務部門担当として国際税務の知識を身に付けてスキルアップしたい方をサポートします。

詳細は以下をご参照ください。

[お申し込み・詳細](#)

## Financial Services Tax News

PwC 税理士法人は、企業税務、インターナショナルタックス、M&A 税務、税務業務のデジタルトランスフォーメーション(DX)などを含む幅広い分野の税務コンサルティングにおいて、PwC グローバルネットワークと連携しながら、ワンストップでサービスを提供しています。国内外のプロフェッショナルの知見と経験を結集し、企業のビジネスパートナーとして重要な経営課題解決を包括的にサポートします。

PwC は、社会における信頼を築き、重要な課題を解決することを Purpose(存在意義)としています。私たちは、世界 149カ国に及ぶグローバルネットワークに 370,000 人以上のスタッフを擁し、高品質な監査、税務、アドバイザリーサービスを提供しています。詳細は [www.pwc.com](http://www.pwc.com) をご覧ください。

本書は概略的な内容を紹介する目的のみで作成していますので、プロフェッショナルによるコンサルティングの代替となるものではありません。

© 2024 PwC Tax Japan. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) for further details.