



中国公募REITsにおける 税務プランニング

KPMG中国
2021年3月3日

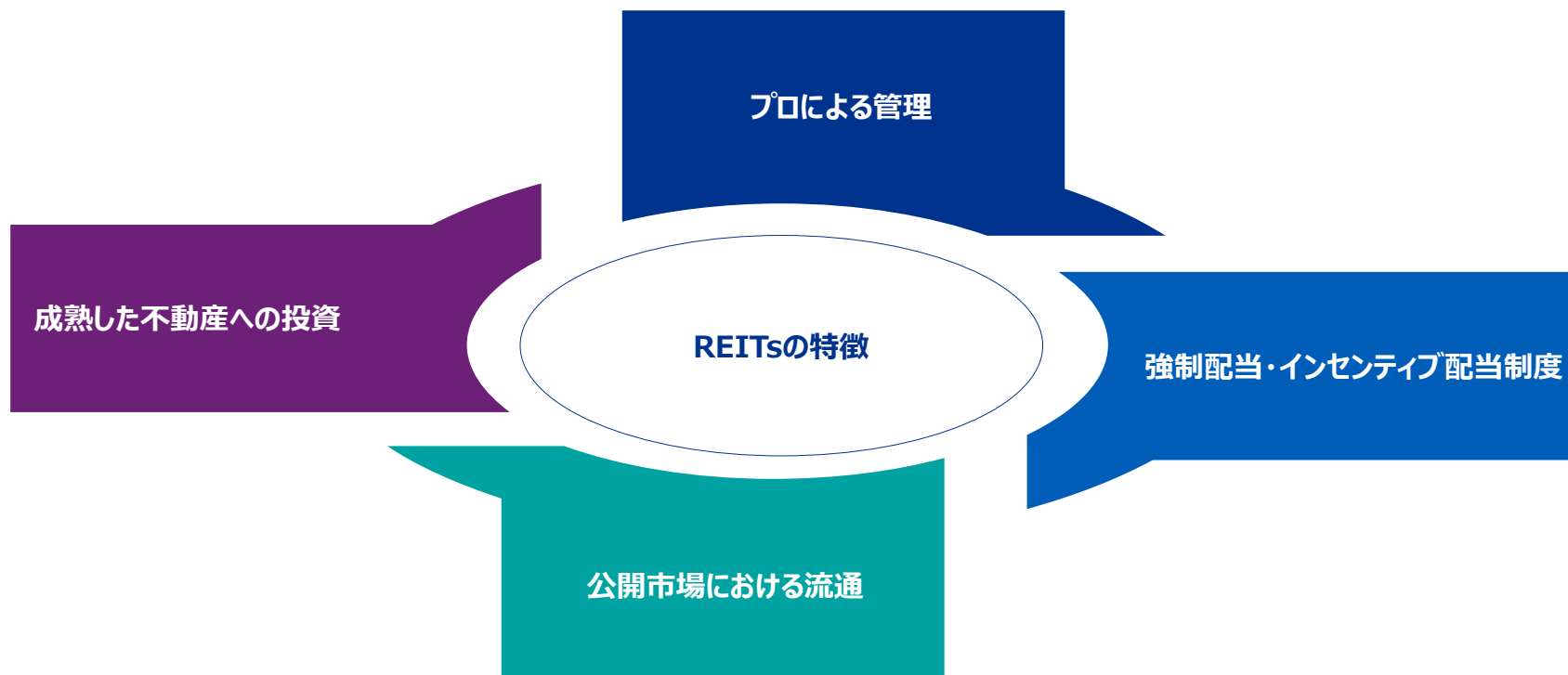
	Page
01 公募REITsのご紹介	3
<hr/>	
02 公募REITsにおける税務問題の検討	6
<hr/>	
03 担当者連絡先	19
<hr/>	

01 公募REITsのご紹介



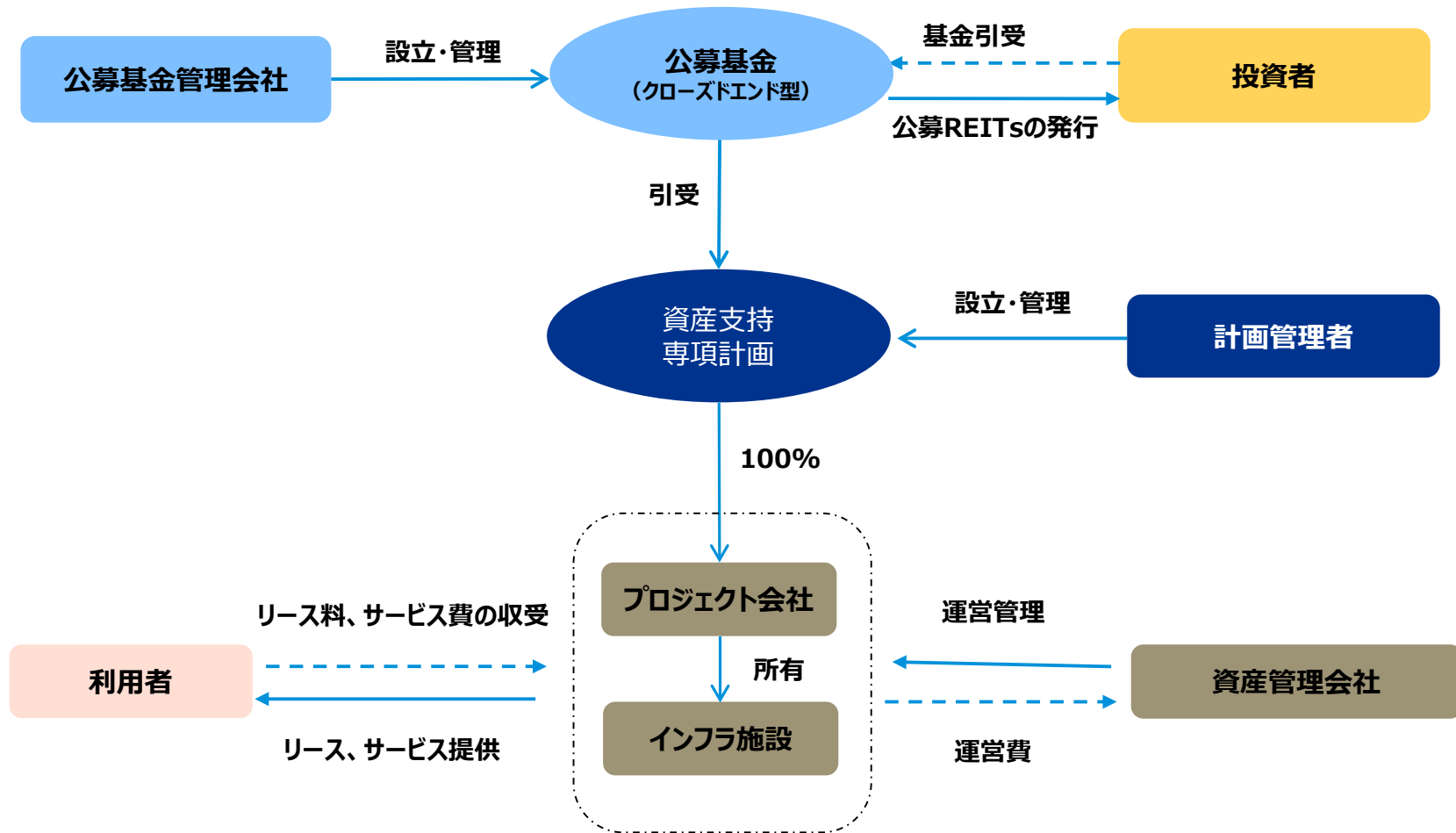
公募REITsのご紹介

- REITs (Real Estate Investment Trusts) は、不動産証券化商品の一つであり、基金の立ち上げを通じて、一般投資者より資金を集め、専門家が投資と管理を行います。資金の投資は不動産に対して行われ、不動産の運用により獲得した利益は配当の形式で投資者へ分配され、長期安定収益を得ることができます。
- REITsにおいては、通常経常的な収益を得ることのできる土地・建物、インフラストラクチャーに対して投資が行われ、対象範囲には、オフィスビル、商業店舗、ホテル、マンション、物流、産業プラント、電力・水・交通・通信インフラ設備などが含まれます。



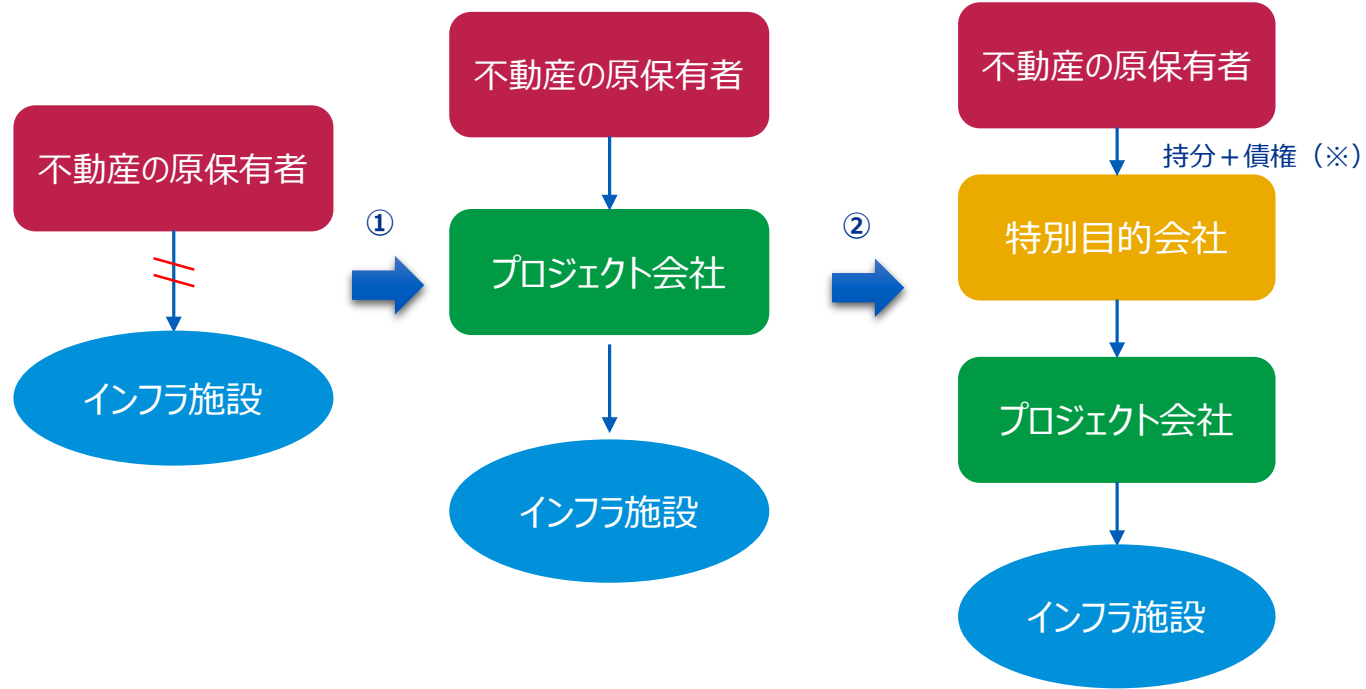


公募REITsにおけるストラクチャー





不動産公募REITsの仕組み



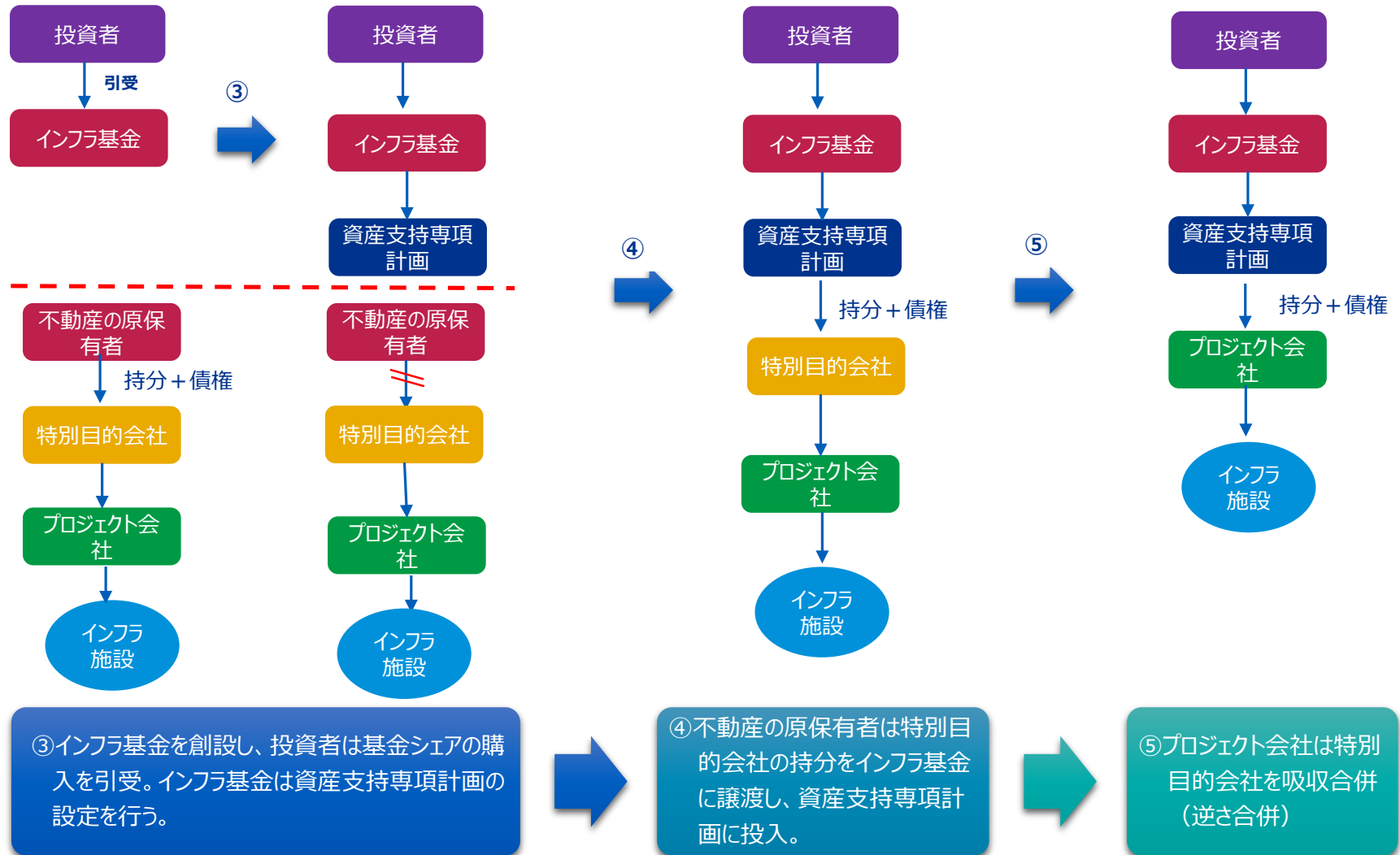
① インフラ施設をプロジェクト会社に分離

② 不動産の原保有者は、プロジェクト会社の持分を同一支配下の特別目的会社に移転

※：現在のところ、公募REITsに対する特別な税制は用意されておらず、プロジェクト会社からの配当に関する優遇税制などはない。このため、プロジェクト会社における税負担軽減の観点から、貸付金を利用した資金回収のスキームの組み入れを検討する必要があると考えられる。

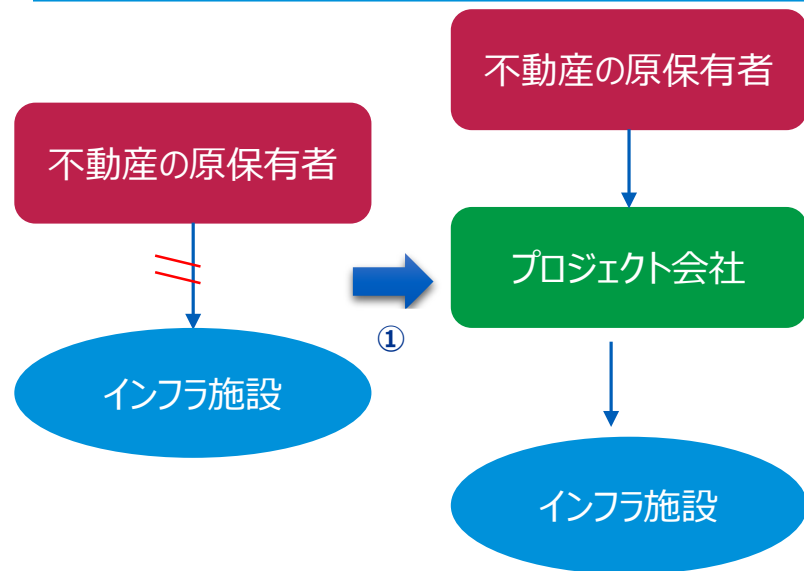


不動産公募REITsの仕組み（続き）



設立段階—資産投入

- 資産分離・再編：不動産を新設なプロジェクト会社に分離



① インフラ施設をプロジェクト会社に分離

- REITsプロジェクトの仕組みでは、まず不動産(対象不動産)を選定する必要があり、対象不動産を所有するプロジェクト会社はシェルカンパニーであるため、以下の事項を検討する必要がある。
 - 対象不動産を所有する不動産の原保有者が、他の資産を所有する場合、対象不動産を他の資産と分離（即ち、対象不動産を分離或いは無関係な不動産を分離）するため、再編を行う必要がある。
 - 不動産の原保有者の所有する会社が、対象不動産だけを有する場合、上述の再編を行う必要はなく、直接プロジェクト会社として扱うことも考えられる。

設立段階—資産投入（続き）

- 資産分離・再編：不動産を新設プロジェクト会社に分離

合理的な節税のため、分離・再編案をどのように設計するか

- 資産の直接譲渡
- 資産を用いた投資（子会社の設立）
- 資産の無償譲渡
- 分割
- 対象資産以外を分離

税目	資産の直接譲渡場合	主体
増値税及び付加（一般納税者の場合）	<ul style="list-style-type: none"> • 不動産を2016年4月30日以前に取得した場合： <ol style="list-style-type: none"> 1. 5%の税率での簡易課税が選択可能 2. 非自社建設不動産は不動産購入原価を控除可能 • 不動産を2016年5月1日以後取得した場合：9%の税率での一般課税のみ 	譲渡側
企業所得税	所得税率:25%	
土地増値税	増値額に基づいて徴収され、30%～60%の累進税率にて算定	
契税	取引価格の3～5%	譲受側
印紙税	契約書(財産権移転契約書)当事者双方は、各自取引価格の1万分の5を納付	譲渡・譲受双方

設立段階—資産投入（続き）

➤ 資産分離・再編：不動産を新設プロジェクト会社に分離

分離再編案

- 資産を用いた投資
（子会社の設立）
- 資産の無償譲渡
- 分割

資産の原所有者

企業所得税

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 資産の原所有者の譲渡所得は、当年の課税所得額に算入し、企業所得税（25%）を納付する | <p>特殊性税務処理：</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 被買収企業の出資者が取得した買収企業の持分の課税基礎額は、買収された持分の元の課税基礎額で確定 ✓ 買収企業が取得した被買収企業の持分の課税基礎額は、買収された持分の元の課税基礎額で確定 |
| <ul style="list-style-type: none"> • 条件を満たした場合、特殊性税務処理を適用し、処理することができる | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 再編は合理的なビジネス目的を有し、且つ納付する税金の減少、免除或いは延期納付を主要目的としない ✓ 企業再編後の連続12ヶ月間、再編資産に関する実質的な経営活動が変更されない ✓ 資産買収により譲渡された資産は、譲渡する企業の全資産の50%以上である ✓ 企業再編において、持分による対価の支払を取得した元の出資者は、再編後の連続12ヶ月間、取得した持分を譲渡してはならない ✓ 持分支払額は、指定された割合（85%）を満たす |
| <ul style="list-style-type: none"> • 財税「2009」59号文 • 財税「2014」109号文 | |

設立段階—資産投入（続き）

- 資産分離・再編：不動産を新設プロジェクト会社に分離

資産の原保有者



土地増値税

財税[2018]57号文(失効)の規定により、条件を満たす全体再編、合併、分割、不動産による現物出資での投資等は、暫定的に土地増値税を徴収しないことができる。

当該規定は、不動産譲渡取引の当事者のいずれかが不動産開発企業である場合には適用されない。



増値税

納税者が、資産再編において、**合併、分割、売却や交換などの方式を通じて**、実物資産の全部または一部、及びそれに関連する債権、負債と労働力を他の単位や個人と一緒に譲渡することは、増値税の課税対象とされない。



印紙税

財産権移転契約書については印紙税関連法規に従い、0.05%の税率で印紙税を納付する。

特別目的会社



印紙税

- ・財産権移転契約書については印紙税関連法規に従い、0.05%の税率で印紙税を納付する。
- ・増加資本金及び資本剰余金の合計金額に対して、0.025%の税率で印紙税を納付する

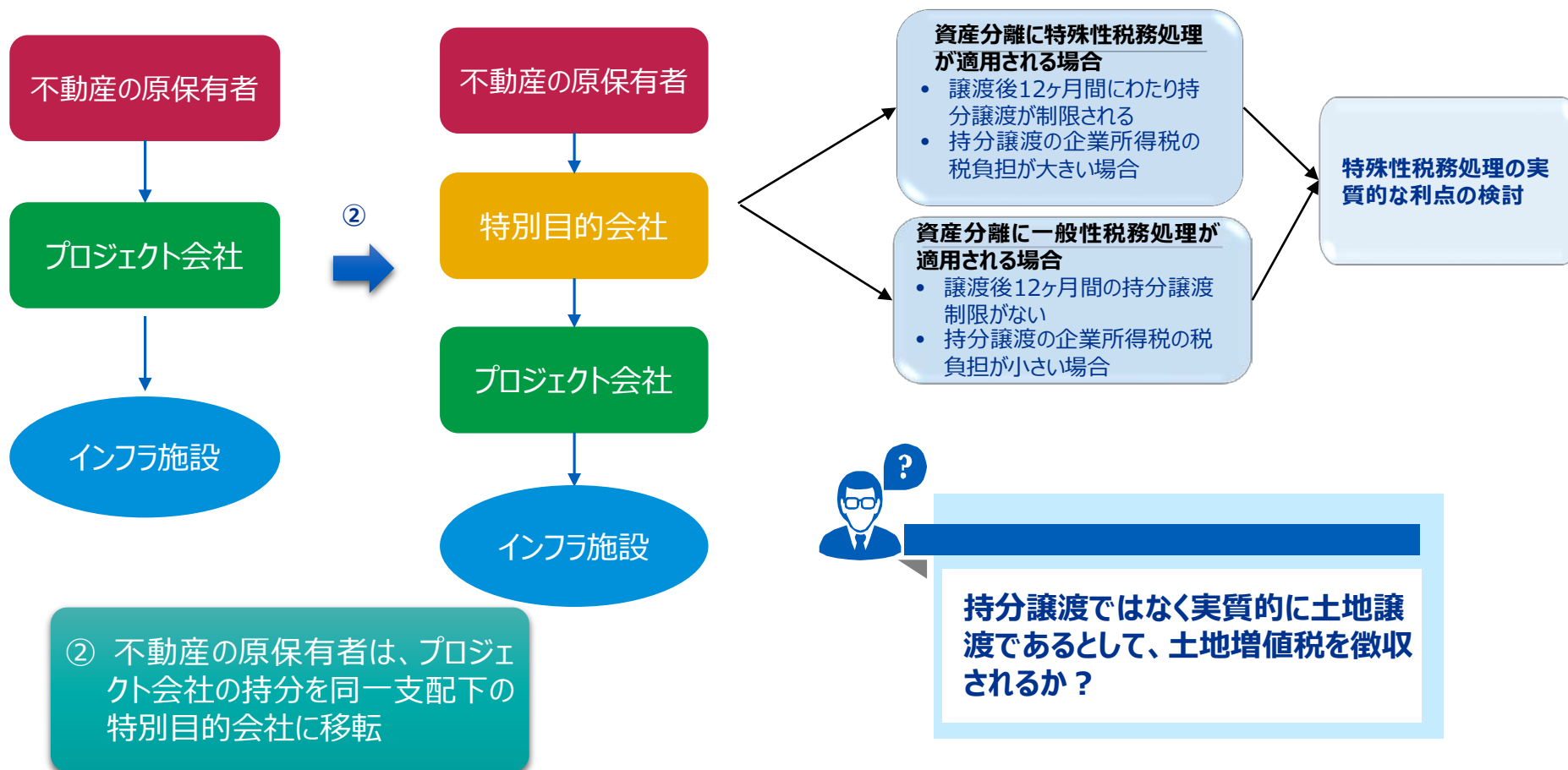


契税

財税[2018]17号文(失効)の規定により、条件を満たす全体再編、**合併、分割、譲渡**等は、暫定的に契税を徴収しないことができる。親会社が土地または不動産の所有権を用いて完全子会社に資本を**増資**する場合、譲渡とみなし、契税を免除する。

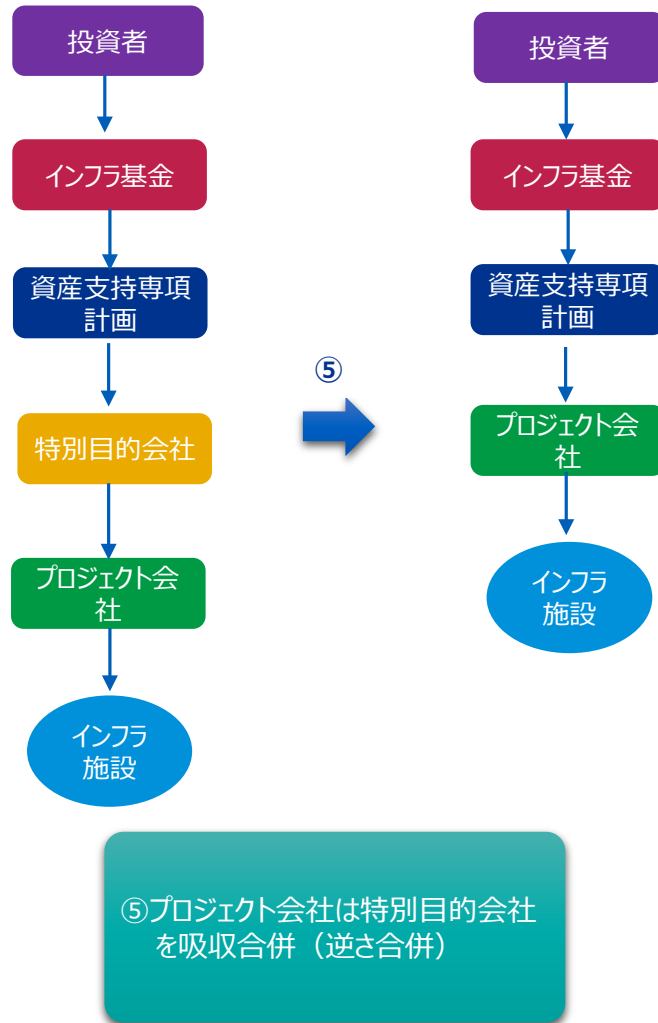
設立段階—持分譲渡

➤ 持分譲渡：特別目的会社はプロジェクト会社の持分の買収





設立段階—吸収合併(逆さ合併)

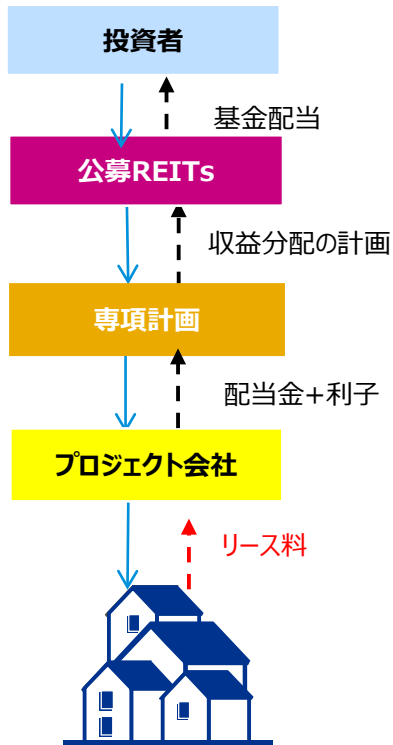


税務問題：

- 特別目的会社が有する債務は、プロジェクト会社に引き継がれる。当該プロジェクト会社より専項計画へ支払う利子費用について、損金算入することができるか？
- 債権者は、利子収入を認識するが、当該利子収入に対して増値税と付加税の税負担コストが生じる可能性がある。

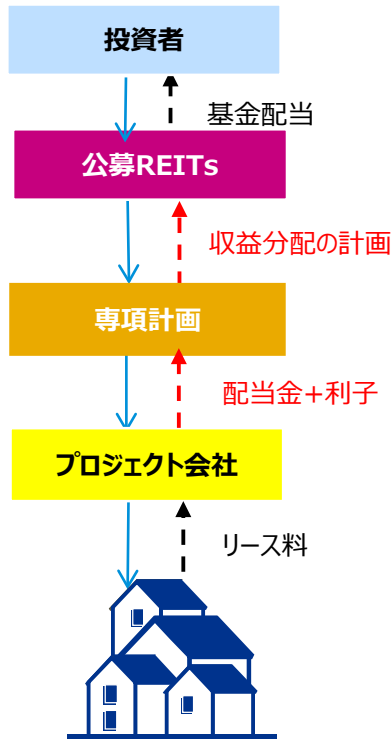


運営段階



運営期間の賃貸収益		
税目	課税基準と税率	納税主体
増値税	賃貸収入(税金除く)の9%/ 5% : (各プロジェクトの開始時期に留意が必要)	プロジェクト会社
企業所得税	課税所得の25% : 支払利子について損金算入できるか否かに留意する必要がある (過少資本に対する債務・資本割合の要件と、同時期の金融機関の貸出金利を考慮する必要がある)	
不動産税	取得価額の1.2%/賃貸収入の12%	
土地使用税	実際に占有されている土地面積に基き、納付を行う。不動産所在地の規定に基づき税率を決定する	
印紙税	「財産賃貸契約書」のリース金額の千分の1を納付する	

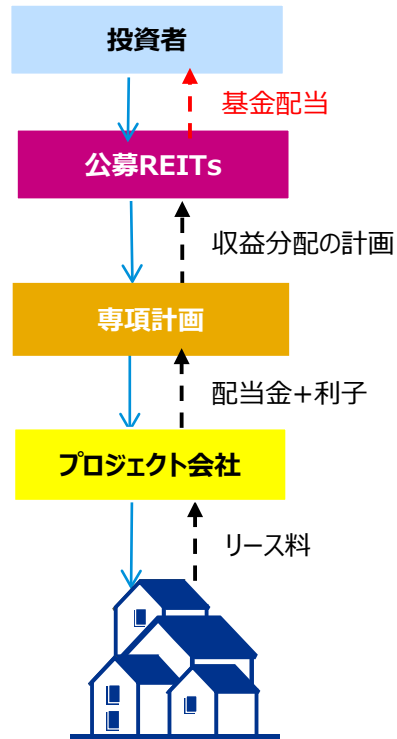
運営段階（続き）



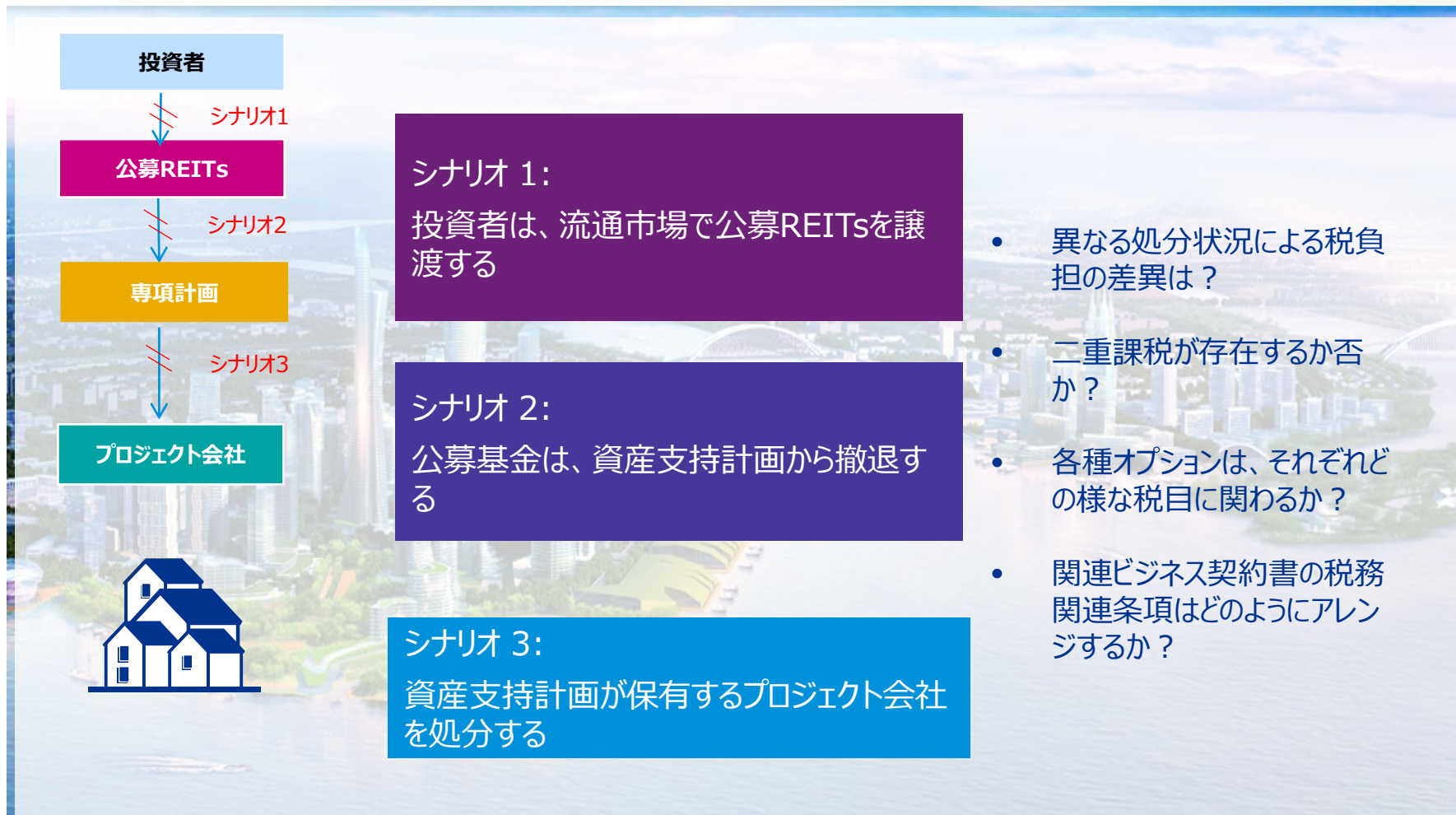
- 資産支持計画は、株主の借入利子及び配当収入を取得する
- 資産支持計画は、公募資金に配当を行う

税目	課税基準と税率	納税主体
企業所得税	税法の原則により、資産支持計画、公募基金などのある種の特別目的を有する実体については、実務上、ルックスルーされ、 所得税は課税されない。	
増値税	<ul style="list-style-type: none"> • 配当金及び配当収入は増値税の課税対象ではなく、増値税を納付する必要がない • 資産支持専項計画によって徴収される利子収入は、2016年140号文に基づき、専項計画の計画管理者が3%の増値税を支払う必要がある • 信用保証措置が付く場合、投資収益が元本保証収入であるか否かに応じて増値税を納付する。実務上、各地の税務機関により、当該事項の取扱いに一定の差異がある。 	基金管理者 計画管理者

運営段階（続き）



投資者が公募基金から収益を得る		
税目	課税基準と税率	納税主体
企業所得税 個人所得税	<ul style="list-style-type: none"> 証券投資基金の配分から投資者が取得した収入に対して、財税[2008]1号文の規定により、暫定的に企業所得税を徴収しない。但し、<u>税務総局によって、より明確な政策が発行されることが待たれる。</u> 財税[2002]128号により、基金の配分により取得する株式の配当金、配当収入、及び企業債券の利子収入は、上場企業及び債券発行企業によって20%の個人所得税を源泉徴収され、基金は個人投資者に配当金、配当、利子を分配する際、<u>個人所得税を源泉徴収しない。但し、現在の税務政策では、REITsの仕組みにおける中間導管体の源泉徴収義務と個人投資者の納税義務は、明確に規定されてない。</u> 	投資者
増値税	<ul style="list-style-type: none"> 元本非保証収益:増値税を納付する必要がない 	



- 異なる処分状況による税負担の差異は？
- 二重課税が存在するか否か？
- 各種オプションは、それぞれの様な税目に関わるか？
- 関連ビジネス契約書の税務関連条項はどのようにアレンジするか？

03

担当者連絡先



中国・北京



李輝

Lisa Li

パートナー
Tax
グローバル・ジャパニーズ・プラクティス

Tel: +86-10-8508-7638

lisa.h.li@kpmg.com

Education/Qualifications

- 米国公認会計士 (デラウェア州)
- 京都大学経済学修士

略歴

- 日本にある大手米国金融会社を経て、2006年KPMG北京事務所に入所。
- 数多くの日系企業、外資系企業に対して、国際税務問題に関する多様なアドバイザリー業務に関与。特にプライシングポリシーに関するコンサルティングサービスにおいて14年の経験を有する。

専門分野および業務・業界経験

• 日中相互協議及び事前確認関連

- 中国税務当局（各地税務当局や国家税務総局）と日本国税庁との交渉を通じ、過去・将来年度の二重課税問題解決・回避を目的とする数多くの案件を担当する。特に事業成長の不確実性により、日中税務当局に注目されやすい業界に対して、日中当局観点から協議申請戦略の検討、実施、着地までプロジェクト全般に携わる。

• 税務調査対応及びディフェンス関連

- 中国税務当局（各地税務当局や国家税務総局）との交渉を通じた調査対応案件を多数サポートする。中国税制と各地執行特徴を熟知する。

• サプライチェーン再構築に関するグループ内取引プランニング

- 業務集中化やサプライチェーン再構築の一環として、グループ全体の税務効率化を図り、グループ内取引・取引ポリシーに関するプランニング等多様なアドバイザリー業務に関与する。

• 専門業界関連

自動車、電気機器、半導体、製薬等、数多くの業界企業に関する商流のプランニングや調査、並びに相互協議、事前確認プロジェクトを担当する。

• その他

中国税務に関するセミナーでの講師、また税務関連専門誌の記事の執筆。

中国・北京



森 雅樹

Mori Masaki

シニアマネジャー
Tax
グローバル・ジャパニーズ・プラクティス

Tel: +86-10-8553-3261
masaki.mori@kpmg.com

Education/Qualifications

- 東北大学会計専門職修士
- 日本国公認会計士

略歴

- 2007年に日本の大手監査法人に入所後、大手総合電機メーカー、情報通信サービス業および公益法人等の監査業務に従事。監査業務以外にも、IPO、財務デューデリジェンス、無形資産評価業務および組織再編業務等の様々な非監査業務に従事し、豊富な実務経験を持つ。
- 現在、日系企業に対して、組織PEに関する税務アドバイザーサービスや税務ヘルスチェックサービスの提供並びに中国における外国籍駐在員に係る個人所得税サービスの提供など、幅広い分野で税務サービスの提供を行っている。

専門分野および業務・業界経験

- **総合電機メーカー、自動車、不動産、金融など、さまざまな業界に対して、主に以下の業務を提供している。**

クロスボーダーでの持分譲渡取引や合併などを含む組織再編行為に関する中国税務や行政手続き面でのコンサルティングサービス

中国における新規事業・取引の開始にあたり、事業・取引スキームに関する税務面からのアドバイスを提供。取引の相手方との交渉時に中国税務の観点からサポート

海外への送金に関して、税務当局への届出支援などの海外送金サポート

会社清算時における清算手続きのサポートや合併相手との交渉に対して税務面からのサポート

上記の他、税務顧問契約先に対して日常的な税務相談事項への対応サポートを提供

• その他

中国税務に関するセミナーでの講師、また税務関連ニュースレター記事や書籍の執筆・監修



ご清聴ありがとうございました。

所载资料仅供一般参考用，并非针对任何个人或团体的个别情况而提供。虽然本所已致力提供准确和及时的资料，但本所不能保证这些资料在阁下收取时或日后仍然准确。任何人士应在没有详细考虑相关的情况及获取适当的专业意见下依据所载资料行事。

我们特别指出，有关中华人民共和国法律、法规经常存在不明确的地方，同时不同机关对法律的解释也可能发生冲突的情形。所载资料是基于我们的经验及对现有法律的最大努力的理解。我们亦要指出，目前在中华人民共和国尚未有一个对公众公开的包括所有由中央和地方有权机关颁布的法律、法规及规章的集中的登记体制或其它官方来源。法律、法规或规章，特别是地方实践及释义，可未经事先通知或事后通告即予执行。因此，贵方应理解我们也许不知晓某些新近颁布之法律、法规、规章，或就现行法律、法规、规章所做的修改，及其对所载资料的潜在影响。除非贵方要求及我们同意，我们不负责任在所载资料出具后进行更新。

© 2021 毕马威企业咨询（中国）有限公司，为与瑞士实体—毕马威国际合作组织（“毕马威国际”）相关联的独立成员所网络中的成员。版权所有，不得转载。中国印刷。

毕马威的名称和标识均属于毕马威国际的商标或注册商标。