

(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

(イ) 個人投資主の税務

A. 利益の分配にかかる税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、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。源泉徴収については、利益の分配に係る源泉税率は、特例により平成23年12月31日までに受け取る利益の分配に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後に受け取る利益の分配に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

上場株式等（上場投資法人である本投資法人の投資口は上場株式等に該当します。）の配当所得については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます（平成23年12月31日までの期間中はその年分に申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額について10%（所得税7%、住民税3%）が適用されます。）。

但し、上場株式等の配当等は特例の対象となり、個人投資主は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の選択が可能となります。

なお、大口個人投資主（本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口総数の5%以上を保有する投資主）は、申告分離課税及び上記の特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

B. 利益を超える金銭の分配にかかる税務

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は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記C.における投資口の譲渡における金融商品取引業者（金融商品取引法第2条第9項。但し、金融商品取引法第28条第1項に規定する第1種金融商品取引業を行う者に限ります。以下本（イ）において同じです。）等を通じた譲渡等の場合と原則として同様になります。

C. 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の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

(i) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成23年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

(ii) 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、申告を要件にこの損失（以下、本C. (iii)において「本投資法人投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、以下、本C. (iii)において同じです。）から控除することが認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年において、当該適用を受けようとする旨が記載された確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

(iii) その年の前年以前3年内の各年において、本投資法人投資口の譲渡損失の金額（本C. (ii)の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の株式等の譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出等が必要です。

(iv) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成23年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成24年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額が控除され、控除後の金額に源泉税率を乗じた金額へと源泉徴収税額が調整されます。

(ロ) 法人投資主の税務

A. 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は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。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特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成23年12月31日までに受け取るものに関しては7%、平成24年1月1日以後に受け取るものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

B. 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は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻しのうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益（注4）の額を計算します。

C. 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、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当金額 (注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{資本の払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の資本の払戻し額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額} ※ ※}$$

※この割合は、小数点第三位未満の端数があるときは切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

※※「前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額」がある場合には、その金額を加算し、「前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額」がある場合はその金額を減算します。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額 (注2)} - \text{譲渡原価の額 (注3)}$$

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人にかか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、利益の配当等を投資法人の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に留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

- A. 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
- B. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- C. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本（イ）において同じです。）以外の者から借入を行っていないこと
- D. 事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していない（発行済投資口総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及びその特殊関係者により保有されていない）こと
- E. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに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
- F. 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は投資口が事業年度終了時において50人以上の投資主若しくは機関投資家のみによって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

A. 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、原則として登録免許税が2%ですが、売買による土地の取得にかかる所有権の移転登記に対しては税率が、平成23年3月31日まで1%、平成23年4月1日以後、平成24年3月31日まで1.3%、平成24年4月1日以後、平成25年3月31日まで1.5%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、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。）の価額の合計額が本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を100分の75以上とする旨

の記載があること、借入は適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。）からのものであること等の要件を満たす投資法人が、規約に従い取得する不動産の移転登記に対しては、登録免許税の税率が特例により平成22年3月31日までに取得するものについては0.8%に軽減されます。

B. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価格に対して4%の税率により課税されますが、住宅及び土地については平成24年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。但し、上記A.の要件を満たす投資法人(上記A.に規定する適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。）は、本B.においては、地方税法施行規則附則第3条の2の14第2項に規定するものに限り、)が平成23年3月31日までに規約に従い取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。また、平成15年以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。