

非居住者又は外国法人の日本の不動産投資に係る 過少資本税制及び過大支払利子税制の適用関係

税理士 高山 政信

〔事例〕

香港の居住者 A, B, C は、香港の不動産と比べて割安な日本への高層マンションをそれぞれ 2 億円で購入することを考えている。A は、A が所有する香港法人甲社が日本法人乙社を設立し、乙社が国内不動産を取得したいと考えている。B は、B の香港法人丙社が直接不動産を取得する予定である。C は、C が直接不動産を取得する予定である。

A, B 及び C とも、1000 万円は自前で調達し、残りについて、A の乙社は甲社から、B の丙社は香港で所有する他の関連する香港法人から、C は自分の HK 法人から借り入れる予定である。

これらの借入金について支払う利息は、日本での課税所得の計算上、必要経費又は損金に算入されるのか。

なお、A, B 及び C とも、国内不動産を長期投資の観点から、当面は乙社、丙社及び A の賃貸による不動産所得を予定しており、借入金の金利は、香港の金融機関からの調達金利程度を予定している。

〔ポイント〕

東京オリンピック前を控えて日本の不動産に投資が増えているようである。アジアからの国内不動産を取得する資金は関連者等からの借入が多いようなので、1) 内国法人を設立して取得する場合、2) 外国法人が直接投資する場合、及び 3) 個人が直接取得する場合に分け、次の項目について検討する。

- 1 わが国の海外からの借入金の支払利息に対する課税
- 2 過少資本税制
- 3 過大支払利子税制
- 4 平成31年度の税制改正

〔検討〕

1 わが国の借入金の利子に対する課税

不動産貸付による所得の計算上、支払利子が必要経費又は損金に算入されることを利用して、過大な支払利子を損金又は必要経費に算入して税負担を圧縮して租税回避が可能といわれている。

過大な支払利子へのわが国の対応手段としては、次の表のとおりである。

わが国の現行制度	制度の特徴
過大な利率に対しては、 移転価格税制で対応	過大な利率には対応できているが、過大な負債の利子に対しては対応できない。個人には移転価格税制の適用はない。
資本に比して過大な負債の利子に対しては、 過少資本税制で対応	過大な借入と同時に資本を増資することによって、過少資本税制の適用を回避することができる。個人には過少資本税制の適用がない。
所得金額に比して過大な支払利子に対しては、 過大支払利子税制で対応	国外関連者等に対する利子について、究極の節税策封じである。個人には過大支払利子税制の適用がない。

2 過少資本税制

(1) 内国法人について

内国法人が国外支配株主等又は資金供与者等に負債の利子等を支払う場合において、当該事業年度の国外支配株主等に対する負債に係る平均残高が、その内国法人の純資産に対する持分の額の3倍（特定債券現先等の特例を適用するときは2倍。以下同じ）に相当する金額を超えるときは、当該超過分に対応する負債の利子については、当該事業年度の損金に算入されない（措法66の5①②）。

イ 国外支配株主等の定義

国外支配株主等とは、次のような関係にある者とされている（措法66の5⑤一、措令39の13⑫⑬）。

- ① 当該法人がその発行済株式等の50%以上の株式等を直接又は間接に保有される関係
- ② 当該法人と外国法人が同一の者によってそれぞれその発行済株式等の50%以上の株式等を直接又は間接に保有される場合の両法人の関係
- ③ 当該法人と取引、資金・人事等とのつながりが存在することにより、当該法人の事業の方針の全部又は一部につき実質的に決定できる関係

ロ 実質的に決定できる関係

次に掲げる事実その他これに類する事実が存在することにより、事業の方針の全部又は一部につき実質的に決定できる関係があるとされている（措令39の13⑫三、措通66の5-4）。

- ① その事業活動の相当部分を当該非居住者又は外国法人（非居住者等）との取引に依存して行っていること
- ② その事業活動に必要とされる資金の相当部分を当該非居住者等からの借入により、又は当該非居住者等の保証を受けて調達していること
- ③ 適用対象法人の役員2分の1以上又は代表する権限を有する役員が、当該外国法人の役員もしくは使用人を兼務している外国法人の役員もしくは使用人であった者で

あること

ハ 類似法人の負債・資本比率の採用

負債・自己資本の比率は原則3倍であるが、同種の事業を営む内国法人で事業規模その他の状況が類似するものの負債・資本比率に照らし、妥当と認められる倍数が認められる（措法66の5③）。甲は、不動産業を営む類似同業者の比率を採用することができる。

ニ 過大支払利子税制との調整

本制度により計算された損金不算入額が、過大支払利子税制により計算された損金不算入額を下回る場合には、本制度は適用されない。ただし、過大支払利子税制により適用除外要件を満たして適用除外となる場合（措法66の5の2④）には、本制度の適用を受けることになる。

(2) 外国法人について

過少資本税制は、外国法人については、平成26年の税制改正で、その特例の適用はなくなった（旧措法66の5⑩、旧措令39の13⑯⑰）。

ただし、外国法人については、平成26年以降、帰属主義が導入され、恒久的施設（PE）に帰せられるべき資本に対応する負債の利子の損金不算入の規定（法142の4）の適用がある。丙社が所有する国内不動産がPEと認められる場合、PEにかかるその確定申告において、PEに帰せられるべき資本に対応する部分が算出されない場合、問題にされないことになる。PEと認められない場合は、同条の適用はないことになる。

(3) 個人について

個人については、過少資本税制は適用されない。

3 過大支払利子税制

(1) 内国法人

イ 概要

平成25年4月1日以後に開始する事業年度に関連者支払利子等の額がある場合において、関連者純支払利子等の額が調整所得金額の50%（平成31年の改正後は20%）に相当する金額を超えるときは、関連者支払利子等の額の合計額のうち、その超える部分の金額に相当する金額

は、その事業年度の所得金額の計算上、損金の額に算入されない（措法66の5の2①）。

ロ 関連者純支払利子等の額

関連者純支払利子等の額とは、その事業年度の関連者支払利子等の額の合計額から控除対象受取利子等の合計額を控除した残額をいう（措法66の5の2②）。なお、関連者支払利子等には、関連者等において総合課税される課税対象所得とされるものは除かれる（措令39の13の2④）。

イ) 関連者支払利子等の額

関連者支払利子等の額とは、法人の関連者等に対する支払利子等の額で、その関連者等の課税対象所得に含まれないもののうち、特定債券現先取引等に係る利子以外の金額をいう。

ロ) 関連者等

関連者等とは、直接又は間接の持分割合が50%以上の親法人及び子法人等をいう。

ハ) 支払利子等

支払利子等とは、その支払う負債の利子（手形の割引料等を含む。）その他債務の保証料や債券の使用料等の一定の費用又は損失をいう。

ハ 調整所得金額

調整所得金額とは、関連者純支払利子額等の額と比較するための基準とすべき所得の金額として計算した金額をいい、調整所得金額の計算にあたっては、受取配当等の益金不算入等の一定の規定を適用せず、かつ、その事業年度において支出した寄附金の全額を損金の額に参入して計算した場合のその事業年度の所得金額に、下記の①に掲げる金額を加算した金額から、下記②に掲げる金額を控除して計算することとされている。

① 加算する金額

A その事業年度の関連者純支払利子額、減価償却資産に係る償却費の額でその事業年度の所得金額の計算上損金の額に算入される金額

B 金銭債権の貸倒れによる損失の額でその事業年度の所得金額の計算上損金の額に算入される金額

③ 控除する金額

本制度とタックスヘイブン対策税制との調整措置の対象となる特定外国子会社等に係る課税対象金額又は部分課税対象金額

ニ 適用除外要件

次のいずれかに該当する場合には、本制度の適用はない（措法66の5の2④）。

① 法人の事業年度の関連者純支払利子等の額が1,000万円以下であるとき。

② 法人の事業年度の関連者支払利子等の額の合計額がその事業年度の支払利子等の額の合計額の50%以下であるとき。

適用除外の規定は、確定申告書等にその規定の適用がある旨を記した書面及びその計算に関する明細書の添付があり、かつ、その計算に関する書類を保存している場合に限り適用される。

ホ 超過利子額の損金算入

法人の各事業年度開始の日前7年以内に開始した事業年度において超過利子額がある場合には、その超過利子額に相当する金額は、その各事業年度の調整所得金額の50%（改正後は20%）に相当する金額から関連者純支払利子等の額を控除した残額に相当する金額を限度として、その各事業年度の所得の計算上、損金に算入される（措法66の5の3①）。

超過利子額とは、関連者等に係る支払利子等の損金不算入の規定を受け、損金の額に算入されなかった金額をいう。

なお、この措置は、超過利子額に係る事業年度のうち最も古い事業年度以後の各事業年度の確定申告書にその超過利子額に関する明細書の添付があり、かつ、この措置の適用を受けようとする事業年度の確定申告書に、適用を受けようとする金額の記載及びその計算に関する明細書がある場合に限り適用される。この場合において、この措置の適用を受ける金額は、その申告に係るその適用を受けるべき金額に限られる。

(2) 外国法人について

平成24年の税制改正で導入され、平成26年の税制改正により、次の規定のとおり、PEを有する外国法人は、PE帰属所得について過大支払利子税制に基づいて、内国法人に準じて計算して申告することになる（措法66の5の2④）

一)。

「外国法人に係る第一項の規定の適用については、同項の調整所得金額は当該外国法人の法人税法第百四十一条第一号イに掲げる国内源泉所得に係る所得の金額に係るものに、同項の関連者純支払利子等の額は当該外国法人の恒久的施設を通じて行う事業に係るものに、それぞれ限るものとする。」

したがって、国内不動産がPEと認められない場合は、過大支払利子税制の適用はないことになる。

(3) 個人について

個人については、過大支払利子税制は適用されない。

4 平成31年度の税制改正

(1) 事業年度における純支払利子の額が調整所得金額の20%を超える場合は、その超える部分の金額は損金に算入されないことになる。現行は50%を超える部分なので、大幅な課税強化になる。

(2) 調整所得金額の計算上、当期の所得金額に加算する金額から受取配当の益金不算入額及び外国子会社配当益金不算入額が除外されることになった。これにより、調整所得金額の枠が縮小されることになる。

(3) 利子の受領者において一定の要件を満たす債券の利子の額も制度の対象とされないことになる。

(4) 適用除外基準が見直され、純支払利子の額が2,000万円以下の場合又は一定の調整金額の割合が20%以内の場合には適用されないこととなった。

5 まとめ

非居住者である個人が日本の不動産を賃貸して不動産所得を得る場合、過少資本税制及び過大支払利子税制の適用はないが、外国法人が直接取得した場合は、過少資本税制の適用はないが、過大支払利子税制は国内不動産がPEと認められる場合には適用があり、外国法人が日本法人を通じて国内不動産を取得した場合は、

過少資本税制及び過大支払利子税制の適用があることから、取得の形態が違っていると、同じような課税所得にならないことに留意する必要がある。