

課税上の取扱い

投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記の通りです。なお、税法等が改正された場合には、以下の内容が変更になることがあります。

① 個人投資主の税務

(ア) 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人の投資口に係り受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受取る際に原則20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配（以下、本項において「上場株式の配当等」といいます。）については以下のような取扱いがなされます。

1) 個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、平成20年12月31日をもって10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が廃止され、平成21年1月1日以降は20%（所得税15%、住民税5%）となります。ただし特例措置として、平成21年1月1日から平成22年12月31日までに受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率については10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となり、その年中の当該軽減源泉徴収税率の適用の対象となった上場株式等の配当等（他の上場株式等の配当等を含み、年間の支払金額が1万円以下の銘柄に係るものを除きます。）の金額の合計額が100万円以下の場合には、申告不要の特例が適用できます。

2) 個人投資主が平成21年1月1日以後に受取るべき上場株式等の配当等に係る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することができます。ただし特例措置として、平成21年1月1日から平成22年12月31日までに受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得に関しては、申告分離課税を選択した上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（ただし、下記（ウ）3）の適用を受ける場合はその適用後の金額）のうち100万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）は上記にかかわらず、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。

(イ) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る分配金のうち利益を超える部分の金額は、資本の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しの対象となった本投資法人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（ア）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を上回る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（ウ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

（ウ）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、株式等の譲渡所得として申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の対象となります。

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、本上場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。

1) 上記の税率は、平成20年12月31日までは10%（所得税7%、地方税3%）となります。

2) 平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関する税率は、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、それを超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。

3) その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上生じた損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当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、）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。

4) 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記3）の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。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等の提出が必要となります。

5) 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、源泉徴収で課税関係を終了させる申告不要の選択が認められます（平成21年1月1日から平成22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の合計額が500万円を超える場合には、その超える年分については、源泉徴収口座の譲渡所得等に係る申告不要の選択は認められません。）。源泉税率は、平成22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23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。

② 法人投資主の税務

(ア) 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人の投資口に係り受取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において収益計上されます。分配金を受取る際には20%の税率により源泉徴収がされます。

但し、平成16年1月1日から平成21年3月31日までに受取るべき分配金については、所得税の源泉徴収税率が7%、平成21年4月1日以後に受取るべき分配金については15%に軽減されています（源泉徴収される地方税はありません）。

法人税の計算上、本投資法人から受取る分配金については、受取配当等の益金不算入の規定の適用はなく、源泉税については納付すべき法人税の計算上、所得税額控除の対象となります。

(イ) 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取る分配金のうち利益を超える部分の金額は、資本の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しの対象となった本投資法人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（ア）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、資本の払戻しの額のうちみなし配当を上回る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（ウ）の投資口の譲渡の場合と同様となります。

(ウ) 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、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

③ 投資法人の税務

(ア) 利益配当等の損金算入要件

税法上、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は次の通りです。

- 1) 配当等の額が配当可能所得の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
- 2) 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
- 3) 借入は、租税特別措置法における「投資法人に係る課税の特例」で規定された機関投資家からのものであること
- 4) 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に定めるものに該当していないこと
- 5) 発行する投資口の発行価額の総額のうち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おいて記載されていること

ること

6) 事業年度の終了時において50人以上の者によって所有されていること

(イ) 不動産流通税の軽減措置

1) 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、原則として登録免許税が不動産の価額に対し2%の税率により課されますが、売買により取得した土地については税率が平成21年3月31日までは1%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までは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である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の税率が特例により平成21年3月31日までは0.8%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは0.9%に軽減されます。

2) 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4%の税率により課されますが、住宅及び土地の取得については平成18年4月1日から平成21年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、平成21年3月31日までに取得した場合には課税標準が2分の1に軽減されます。但し、上記1)の要件を満たす投資法人(借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。)が平成21年3月31日までに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が3分の1に軽減されます。また、特別土地保有税については平成15年以降当分の間、その課税が行われないこととなりました。

(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。

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

2. 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額=資本の払戻し額-みなし配当金額(注1)

3. 投資主の譲渡原価は次の算式により計算されます。

	投資法人の資本の払戻し総額
資本の払戻し直前の投資口× の取得価額	投資法人の前期末の簿価純資産価額(前期末時から当該払戻し等の直前の時までの間に、資本金等の額又は連結個別資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加した金額を加算し又はその減少した金額を控除した金額となります。)

※この割合は小数点3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

4. 投資口の譲渡損益は次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額=譲渡収入金額(注2)-譲渡原価の額(注3)