

Tax

Issue P349 – 2022 年 1 月 30 日
日本語翻訳版

Tax Analysis

インフラ REIT の試験導入に関する 所得税の課税繰延

Authors:

Natalie Yu

Partner

Tel: +86 10 8520 7567

Email: natyu@deloitte.com.cn

Aileen Jiang

Partner

Tel: +86 755 3353 8088

Email: aileenjiang@deloitte.com.cn

Lynn Zhang

Senior Manager

Tel: +86 10 8520 7883

Email: lynnzhang@deloitte.com.cn

2022 年 1 月 29 日、財政部と国家税務総局は 2022 年第 3 号公告を公布し、インフラセクターにおける不動産投資信託（Real Estate Investment Trust：「REIT」）の試験導入に関する企業所得税政策を明確化した。インフラ REIT の試験導入のスムーズな推進を支援するため、本公告では、業界で注目が集まるインフラ REIT の設立前と設立段階におけるインフラ REIT 組入資産（以下、「原資産」）の移転やプロジェクト会社持分の譲渡などの行為にかかる企業所得税の税務処理について、特殊税務処理または所得税の課税繰延が適用可能であることが定められた。本公告は 2021 年 1 月 1 日から施行されるが、公告の規定に合致する過去の事項も、関連の優遇措置を享受できる。

2020 年 4 月 30 日に中国证券监督管理委员会と国家发展改革委员会が通知を公布し、インフラ REIT の試験導入を推進してから、関連プロジェクトは高度成長期に入った。2021 年 5 月 14 日、中国初のインフラ REIT 金融商品が正式に上場したことを皮切りに、現在、計 11 銘柄のインフラ REIT 金融商品は深セン・上海証券取引所に上場している。インフラ REIT の試験導入の深化に伴い、インフラ REIT 金融商品に関する租税政策は業界でより注目されるようになっている。

本公告の公布により、インフラ REIT にかかる税負担の軽減が期待され、また、インフラ REIT の試験導入を更に推進し、関連する指導と規範化を実施する上で、非常に重要な役割を果たすことが期待される。

公告の概要分析

適用対象：インフラ REIT

本公告の適用対象は、中国证券监督管理委员会と国家发展改革委员会が関連規定に基づき推進しているインフラ REIT の試験導入の対象プロジェクトである。

現在、インフラ REIT 発行の根拠となる文書は主に以下の通りである。

- 中国证券监督管理委员会と国家发展改革委员会が 2020 年 4 月に公布した「インフラセクターにおける不動産投資信託（REIT）の試験導入に関する通知」及び試験導入の拡大に関する後続文書

- 中国証券監督管理委員会が 2020 年 8 月に公布した「インフラ証券投資ファンドの公募に関するガイドライン（試行）」

関連文章によれば、本公告において定められた優遇措置の適用対象は、上述の文書に基づき発行された公募型インフラ REIT 金融商品に限定され、資本市場で流通している REIT に類似する金融商品その他の金融商品は、当該優遇措置の適用対象に該当しない可能性がある。

施行時間：2021 年 1 月 1 日から施行されるが、遡及適用が可能

本公告は 2021 年 1 月 1 日から施行されるが、公告の規定に合致する 2021 年 1 月 1 日以前に発生した既存事項も、関連の優遇措置を享受できる。

本公告は遡及適用が認められており、2021 年以前に発生した原資産や持分の移転も同様に、優遇措置の適用対象となる可能性がある。

オリジネーター：設立前と設立段階における企業所得税の課税繰延

一、インフラ REIT の設立前において、オリジネーターがプロジェクト会社に原資産を移転し、プロジェクト会社の持分を取得する行為には、特殊税務処理を適用する。即ち、プロジェクト会社は原資産を元の課税標準で取得、オリジネーターはプロジェクト会社持分を元の課税標準で取得し、それぞれ所得の認識を行わないため、企業所得税が課されない。

二、インフラ REIT の設立段階において、オリジネーターがインフラ REIT にプロジェクト会社持分を譲渡することで発生した資産評価益について、当期における企業所得税の納付が猶予され、インフラ REIT の募集が終了し、かつ持分譲渡対価の支払いが完了した時点まで課税が繰り延べられる。また、オリジネーターが優先出資者割当により取得し保有するインフラ REIT 持分に対応する資産を譲渡することで発生した資産評価益について、当該インフラ REIT 持分を実際に譲渡する時点まで課税が繰り延べられる。

オリジネーターが流通市場で当該インフラ REIT 持分を購入する場合、その後、当該インフラ REIT 持分の譲渡が発生した際、先入先出法に基づき、優先出資者割当分のインフラ REIT 持分から優先的に処理する。

本公告において最も注目を集めたのは、「オリジネーターが REIT の発行価額を実際に受け取る時点まで、企業所得税の納付が猶予される」という規定である。この優遇措置は、主に以下の 2 つの段階に適用される。

1. REIT 設立前の内部再編：オリジネーターが原資産をプロジェクト会社に移転する際、特殊税務処理を適用することで、企業所得税の納付が不要となる。

これまで、上述の内部再編を行う際、オリジネーターが特殊税務処理を適用して課税繰延を実現するには、複数の要件を充足する必要があった。特に歴史が古く、資産や持分のストラクチャーが複雑な原資産の組み入れに関する再編アレンジにおいて、持分支払要件や、取得した持分を再編終了後の 12 ヶ月以内に譲渡しないことなど、特殊税務処理の適用要件を充足することは、実務上難しいと考えられていた。本公告の公布により、これらの要件が免除されたため、オリジネーターにおける再編コストの削減、及び資産再編と REIT 発行の促進に寄与することが期待される。

2. REIT 設立段階：オリジネーターがインフラ REIT にプロジェクト会社持分を譲渡する際、企業所得税上、2 つの「課税繰延」が与えられる。

まず、オリジネーターがインフラ REIT にプロジェクト会社持分を譲渡することで発生した資産評価益について、関連する企業所得税の課税は、インフラ REIT の募集が終了し、かつ持分譲渡対価の支払いが完了した時点まで繰り延べられる。

For more information, please contact:

**Financial Service Industry
Tax and Business Advisory**

Natalie Yu

Partner

Tel: +86 10 8520 7567

Email: natyu@deloitte.com.cn

Aileen Jiang

Partner

Tel: +86 755 3353 8088

Email: aileenjiang@deloitte.com.cn

**Real Estate Industry
Tax and Business Advisory**

Simon Tan

Partner

Tel: +86 21 6141 1033

Email: sitan@deloitte.com.cn

次に、オリジネーターが優先出資者割当により取得し保有するインフラ REIT 持分に対応する資産の評価益について、関連する企業所得税の課税は、当該インフラ REIT 持分を実際に譲渡する時点まで繰り延べられる。

また、オリジネーターが流通市場で当該インフラ REIT 持分を購入するケースの存在を考慮し、公告において、「インフラ REIT 持分の譲渡が発生した後、先入先出法に基づき、優先出資者割当分のインフラ REIT 持分から優先的に処理する」と定められた。

本公告の公布前、一般的な税法上、オリジネーターによるインフラ REIT 向けプロジェクト会社持分の譲渡所得にかかる所得税の納税義務は、往々にしてオリジネーターが REIT の発行価額を実際に受け取る時点よりも早く発生しているが、本公告の新ルールにより、関連する企業所得税の課税は、インフラ REIT の募集が終了し、かつ持分譲渡対価の支払いが完了した時点まで繰り延べられる。現行規定により、オリジネーターは優先出資者割当を通じて、インフラ REIT の最低 20% 持分の保有が要求されるが、経済的実質から見て、オリジネーターはこの優先出資者割当分のインフラ REIT 持分について、対応するプロジェクト会社持分の譲渡を行っていないとも考えられるため、「当該インフラ REIT 持分を実際に譲渡する時点まで課税が繰り延べられる」という規定は、一定の合理性が存在するものと考えられる。上述した 2 つの「課税繰延」措置は、REIT 設立段階においてオリジネーターが租税面から受けるキャッシュフローのプレッシャーを大幅に減らし、より多くの企業がインフラ REIT 試験導入に参加するよう奨励・促進する上で、有利に働くことが期待される。

投資家：特別な租税優遇措置はない

インフラ REIT の運営、利益分配等の段階に関わる租税政策は、現行の法律規定に準拠する。

本公告では、インフラ REIT の運営、利益分配等の段階について、特別な優遇措置を設けていない。投資家の取得するインフラ REIT の収益に関する税務処理に、不明瞭なところが存在する可能性がある。¹

考察及びコメント

「オリジネーター」の範囲

本公告では、課税繰延措置の適用主体はオリジネーターであると規定されているものの、「オリジネーター」の定義について定めていない。「オリジネーター」の定義について、追って公式文書による解釈の公布が待たれるが、それまでは、実務において、インフラ REIT の発行文書に記載されたオリジネーターが課税繰延措置の適用主体となる可能性が高い。

実務上、グループ内において、発行要件に適合する原資産は複数の子会社によって共同又は個別に保有される可能性がある。管理統制及び REIT 発行の観点から、これらの子会社は必ずしも REIT のオリジネーターになるとは限らず、子会社が原資産をグループ内の特定の会社に譲渡した後、その特定の会社がオリジネーターとして REIT の発起人となるアレンジが考えられる。また、現時点で発行済みのインフラ REIT について、オリジネーターが優先出資者割当によりインフラ REIT 持分を取得し保有するほか、その関連者（例：親会社、兄弟会社など）もインフラ REIT 持分を取得し保有するアレンジが見受けられる。オリジネーターの関連者が優先出資者割当分の REIT 持分を購入し、譲渡することで発生した資産評価益について、オリジネーターと同様に課税繰延措置の適用を受けられるか否かは、公告では言及されていない。

従って、関連する課税繰延措置を十分に享受するために、インフラ REIT の発起人は、原資産の保有会社をオリジネーターに設定すると同時に、オリジネーターを優先出資者割当持分を取得する主体に設定することを検討する必要がある。ただし同時に、REIT 設立段階において、再編プロセスが複雑になること、優先出資者割当分の REIT 持分を取得する主体の設定について制限を受けること、及び REIT 発行効率の向上と将来における管理統制効率に不利な影響を受けることなどのデメリットも想定される。今後、関連行政機関によって細則或いはガイドラインの公布、及び課税繰延措置の適用主体である「オリジネーター」の範囲に関する明確化が期待される。

再編に関わるその他の税目

インフラ REIT の設立段階において、原資産の再編は企業所得税のほか、土地増値税・増値税・契税・印紙税などに関連する可能性がある。本公告では、企業所得税の処理について明確化されたが、その他の税目の処理については規定されておらず、現行の租税政策に準拠すると考えられる。

¹ より詳しい分析をご希望の場合、デロイト中国による Tax Analysis（2020 年 5 月）「既存市場の活性化と改革の深化——インフラ REIT 公募の試験導入に関する税務分析」を参照されたい：<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cn/Documents/tax/ta-2020/deloitte-cn-tax-tap3142020-zh-200512.pdf>

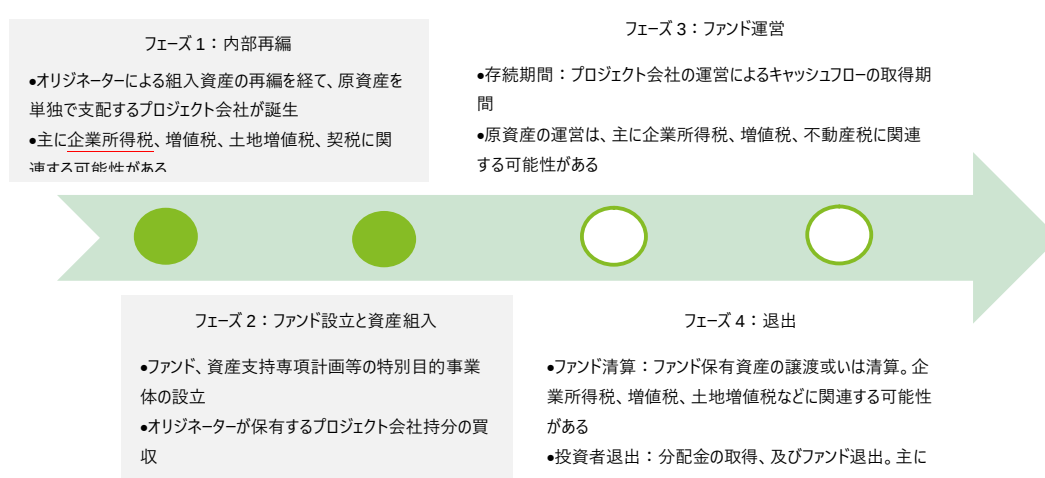
インフラ REIT の試験導入初期のプロジェクトのほとんどは不動産開発企業に限らず、発起人はインフラ REIT の設立段階において、再編に関わる土地増値税等の租税優遇政策を享受できる可能性が高い。インフラ REIT の試験導入の拡大に伴い、より多くの市場主体の試験導入への参加、及びその他の税目を対象とする類似の新政策・措置の公布が期待される。

結論

インフラ REIT の試験導入に関わる新租税政策の公布は、政府による積極的な支援を反映しており、オリジネーターが余分の税務コストの負担を強いられるという懸念をある程度解消し、より多くの企業の試験導入への参加を奨励することで、インフラ遊休資産の効率的な活用、資本市場における投資・融資商品の充実化、及び社会資源の再配分に寄与することが期待される。

税務の観点から見て、インフラ REIT のサイクルには設立前の再編、設立、運営と退出 4 つの段階が含まれる。今回公布された租税政策は、再編と設立段階におけるオリジネーターの企業所得税の処理を対象とするものであり、運営と退出段階について、特別な優遇措置を設けていない。インフラ REIT のサイクル及び各段階に関わる可能性のある主要税目は下図の通りである。

税務の観点から見たインフラ REIT のサイクル



インフラ REIT の試験導入はまだ初期であり、原資産の類型と隔離方式、REIT 商品の構造等は通常、プロジェクトごとに大きく異なっている。今回の租税政策の公布を受け、インフラ REIT の各当事者は、政策によるプロジェクトへの影響について、速やかに確認することが推奨される。その内、発行済みインフラ REIT に対して、各当事者は既存事項の税務処理について積極的に所轄税務機関と相談し、遡及調整について検討することが推奨される。また、発行予定のインフラ REIT に対して、各当事者は発行案に対して適切な調整を行う必要性について検討し、必要に応じて、関連取引の税務処理について所轄税務機関と改めて相談することが推奨される。

インフラ REIT の試験導入に関する新租税政策の策定過程において、デロイト中国の税務チームは中国証券監督管理委員会、及び財政機関・税務機関と深い意見交換を行い、政策制定のためのアドバイス提供などの貢献をした。デロイトは引き続き関連動向に留意し、積極的にアドバイスを行い、最新の政策動向とデロイトの分析を随時提供する。

Tax Analysis is published for the clients and professionals of the Hong Kong and Chinese Mainland offices of Deloitte China. The contents are of a general nature only. Readers are advised to consult their tax advisors before acting on any information contained in this newsletter. For more information or advice, please contact:

**Deloitte China Tax Managing
Partner**

Victor Li

Partner

Tel : +86 755 3353 8113

Fax : +86 755 8246 3222

Email : vicli@deloitte.com.cn

Northern China

Xiao Li Huang

Partner

Tel : +86 10 8520 7707

Fax : +86 10 6508 8781

Email: xiaoli Huang@deloitte.com.cn

Eastern China

Maria Liang

Partner

Tel : +86 21 6141 1059

Fax : +86 21 6335 0003

Email : mliang@deloitte.com.cn

Southern China

Jennifer Zhang

Partner

Tel : +86 20 2885 8608

Fax : +86 20 3888 0121

Email: jenzhang@deloitte.com.cn

Western China

Frank Tang

Partner

Tel : +86 28 6789 8188

Fax : +86 28 6500 5161

Email : ftang@deloitte.com.cn

About the Deloitte China National Tax Technical Centre

The Deloitte China National Tax Technical Centre ("NTC") was established in 2006 to continuously improve the quality of Deloitte China's tax services, to better serve the clients, and to help Deloitte China's tax team excel. The Deloitte China NTC prepares and publishes "Tax Analysis", etc. These publications include introduction and commentaries on newly issued tax legislations, regulations and circulars from technical perspectives. The Deloitte China NTC also conducts research studies and analysis and provides professional opinions on ambiguous and complex issues. For more information, please contact:

National Tax Technical Centre

Email : ntc@deloitte.com.cn

Managing Partner/Northern China

Julie Zhang

Partner

Tel : +86 10 8520 7511

Fax : +86 10 8518 1326

Email : juliezhang@deloitte.com.cn

Eastern China

Kevin Zhu

Partner

Tel : +86 21 6141 1262

Fax : +86 21 6335 0003

Email : kzhu@deloitte.com.cn

Western China

Tony Zhang

Partner

Tel : +86 28 6789 8008

Fax : +86 28 6317 3500

Email : tonzhang@deloitte.com.cn

Southern China (Chinese Mainland)

German Cheung

Director

Tel : +86 20 2831 1369

Fax : +86 20 3888 0121

Email : gercheung@deloitte.com.cn

Southern China (Hong Kong)

Doris Chik

Director

Tel : +852 2852 6608

Fax : +852 2851 8005

Email : dchik@deloitte.com.hk

JSG Tax team

華北地区

北京

浦野 卓矢

パートナー

Tel : +86 10 8512 5524

Email : turan@deloitte.com.cn

華東地区

上海

板谷 圭一

パートナー

Tel : +86 21 6141 1368

Email : kitaya@deloitte.com.cn

華東地区

上海

中野 隆正

シニアマネジャー

Tel : +86 21 3313 8800

Email : tnakano@deloitte.com.cn

華南地区

広州

左 迪

パートナー

Tel : +86 20 2831 1309

Email : ezuo@deloitte.com.cn

If you prefer to receive future issues by soft copy or update us with your new correspondence details, please notify national marketing team of Deloitte China by email at cimchina@deloitte.com.hk.

デロイトについて

Deloitte（デロイト）とは、デロイト トウシュートマツ リミテッド（「DTTL」）、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびそれらの関係法人（総称して「デロイトネットワーク」）のひとつまたは複数指します。DTTL（または「Deloitte Global」）ならびに各メンバーファームおよび関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体であり、第三者に関して相互に義務を課しまたは拘束させることはありません。DTTL および DTTL の各メンバーファームならびに関係法人は、自らの作為および不作為についてのみ責任を負い、互いに他のファームまたは関係法人の作為および不作為について責任を負うものではありません。DTTL はクライアントへのサービス提供を行います。詳細は、www.deloitte.com/cn/about をご覧ください。

デロイトは世界で最大級のプロフェッショナルファームの一つであり、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザリー、リスクアドバイザリー、税務及びこれらに関連するサービスをクライアントに提供しています。デロイトは世界における 150 を超える国・地域のグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびそれらの関係法人（総称して「デロイトネットワーク」）を通じて、フォーチュングローバル 500 の約 80% の企業にプロフェッショナルサービスを提供しています。約 345,000 名のプロフェッショナルからなるデロイトの詳細については、www.deloitte.com/cn/about をご覧ください。

デロイト アジア パシフィック リミテッドは DTTL のメンバーファームであり、保証有限責任会社です。デロイト アジア パシフィック リミテッドのメンバーおよびそれらの関係法人は、それぞれ法的に独立した別個の組織体であり、アジア パシフィックにおける 100 を超える都市（オークランド、バンコク、北京、ハノイ、香港、ジャカルタ、クアラルンプール、マニラ、メルボルン、大阪、ソウル、上海、シンガポール、シドニー、台北、東京を含む）にてサービスを提供しています。

デロイトは 1917 年に初めて上海に事務所を設立しました。現在、デロイト中国は中国現地の企業、中国における多国籍企業及び高成長企業に、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザリー、リスクアドバイザリー、税務及びこれらに関連するサービスを提供しています。デロイトは中国の会計基準、税制及びプロフェッショナルの育成に多大な貢献をしてきました。デロイト中国は中国本土で設立されたプロフェッショナルサービスファームであり、デロイト中国のパートナーが所有しています。デロイトの中国マーケットでの成果に関する多くの情報は、デロイト中国のソーシャルメディア(www2.deloitte.com/cn/zh/social-media) からご覧いただけます。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、DTTL、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびそれらの関係法人（総称して「デロイトネットワーク」）のいずれも、これにより専門的なアドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の財務または事業に影響を与える可能性のある意思決定をし、或いは何らかの行動をとる前に、プロフェッショナルのアドバイスを受けることをご提案いたします。

本資料における情報の真実性やいは完全性に対し、我々はいかなる（明示的或いは暗示的な）言及、保証と承諾をしないものとします。いかなる DTTL、そのメンバーファーム、関係法人、従業員または代理者は本資料に依拠することにより生じた如何なる直接的または間接的な損失に対しては責任を負いません。DTTL ならびに各メンバーファームおよび関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。