

# Q&A

## 疑問相談

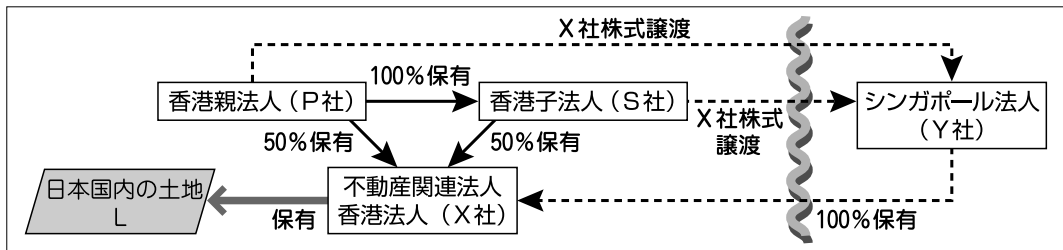
### 国際課税（法人税）

#### 不動産化体株式の譲渡

**Q** 香港法人P社（3月決算）とその100%子法人S社（3月決算）は、ともに香港に所在する法人であり、平成31年2月1日に、日本国内の土地Lに多額の投資をするため、国内土地Lのみを保有する香港法人X社を設立し、P社とS社でX社の発行済株式（非上場株式）の50%をそれぞれ取得しました。その後、X社株式の時価評価額が取得当時と比較して高騰したことから、P社とS社は、X社株式の含み益を確定させるため、令和2年1月31日に、それぞれX社株式のすべてをシンガポール法人Y社に譲渡しました。

なお、X社は、設立当初から発行済株式が譲渡される日まで、国内土地Lのみを継続して保有しています。

この場合、P社とS社の日本における課税関係をご教示ください。



**A** X社は不動産関連法人であり、そのX社株式は非上場の不動産化体株式に該当するところ、X社の特殊関係株主等であるP社とS社が、X社株式の譲渡事業年度開始の日の前日に当たる平成31年3月31日に、それぞれのX社株式を合わせて100%保有しており、かつ、令和2年1月31日に、それぞれX社株式のすべてをシンガポール法人Y社に譲渡していることから、X社株式の譲渡は、国内法及び日・香港租税協定い

れの規定においても、不動産化体株式の譲渡に該当します。

したがって、P社とS社がX社株式を譲渡したことによる譲渡収益は、国内源泉所得に当たるため、日本において課税対象となります。

#### 【解 説】

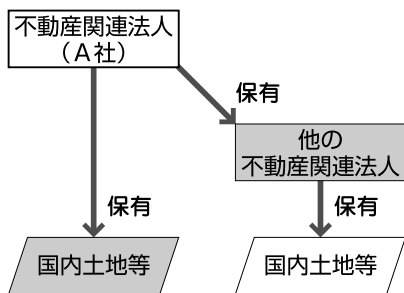
##### 1 不動産関連法人

不動産関連法人とは、その株式の譲渡の日から起算して365日前の日から当該譲渡の直前の時までの間のいずれかの時におい

て、その有する資産の価額の総額のうち国内にある土地等及び不動産関連法人の株式の価額の合計額の占める割合が50%以上である法人をいいます(法令178⑧)。

### 【不動産関連法人】

A社は、網掛け資産(国内土地等・他の不動産関連法人)の合計額がA社の資産総額の50%以上である場合に、不動産関連法人に該当します。



## 2 不動産関連法人の特殊関係株主等

不動産関連法人の特殊関係株主等とは、不動産関連法人の株主並びに同株主の親族及び支配会社等のことをいいます(法令178⑩)。

## 3 不動産化体株式の譲渡

不動産化体株式とは、不動産関連法人の発行済株式のことをいい、外国法人が次の要件を満たす不動産化体株式の譲渡をしたことにより生ずる所得は、国内源泉所得に該当するため、日本において課税対象となります(法令178①五⑨)。

### (1) 上場株式の場合

不動産化体株式が上場株式の場合、譲渡事業年度開始の日の前日において、不

動産関連法人の特殊関係株主等が当該法人の発行済株式総数の5%超の株式を保有し、かつ、株式譲渡者が特殊関係株主等に該当するとき、その譲渡は、不動産化体株式の譲渡に該当します。

### (2) 非上場株式の場合

不動産化体株式が非上場株式の場合、譲渡事業年度開始の日の前日において、不動産関連法人の特殊関係株主等が当該法人の発行済株式総数の2%超の株式を保有し、かつ、株式譲渡者が特殊関係株主等に該当するとき、その譲渡は、不動産化体株式の譲渡に該当します。

## 4 日・香港租税協定

香港居住者の保有する法人株式の譲渡収益に対して、その法人の有する資産の50%以上が日本国内の不動産等で構成されている場合には、日本において租税を課することができます(日・香港租税協定13②本文)。

## 5 事例の検討

### (1) 不動産関連法人

不動産関連法人とは、上記1のとおり、当該法人の発行済株式が譲渡される直前1年間のいずれかの時に、当該法人の保有する資産価額の総額のうち日本国内にある土地等及び不動産関連法人の株式の価額の合計額の占める割合が50%以上である法人をいうところ、X社は設立当初から同社の発行済株式が譲渡される日まで、日本国内の土地Lのみを継続して保有していたことから、不動産関連法人に該当します。

### (2) 不動産関連法人の特殊関係株主等

不動産関連法人の特殊関係株主等とは、

上記2のとおり、不動産関連法人の株主及び支配会社等をいうところ、P社は不動産関連法人X社の株主であり、S社はP社の支配会社であるため、いずれの法人もX社の特殊関係株主等に当たります。

### (3) 不動産化体株式の譲渡

不動産化体株式とは、上記3のとおり、不動産関連法人の発行済株式のことをいい、当該株式が非上場株式である場合には、当該株式が譲渡される事業年度開始の日の前日に、不動産関連法人の特殊関係株主等が当該法人の発行済株式総数の2%超の株式を保有し、かつ、当該株式を譲渡した株主が特殊関係株主等に該当するとき、その譲渡は、不動産化体株式の譲渡に該当することとなります。

この点、X社は、上記(1)のとおり、不動産関連法人であることから、X社の発行済株式であるX社株式は、非上場の不動産化体株式となることから、上記(2)のとおり、X社の特殊関係株主等がP社とS社であることを踏まえると、X社株式の譲渡事業年度開始の日の前日に当たる平成31年3月31日時点において、X社の特殊関係株主等であるP社とS社が合わせて、X社の発行済株式総数の100%の株式を保有しており、かつ、令和2年1月31日に、それぞれX社株式のすべてをシンガポール法人Y社に譲渡していることから、X社株式の譲渡は、不動産化体株式の譲渡に該当し、その譲渡収益は国内

源泉所得として、日本で課税対象となります。

### (4) 日・香港租税協定

日・香港租税協定では、香港居住者である香港法人の保有する法人株式の譲渡収益に対して、その法人の有する資産の50%以上が日本国内の不動産等で構成されている場合には、日本において租税を課することができることとされているところ、X社は国内不動産Lのみを保有する不動産関連法人であることから、P社とS社のX社株式の譲渡収益に対して、日本で租税を課することができます。

### (5) 結論

以上のことから、X社は不動産関連法人であり、そのX社株式は非上場の不動産化体株式に該当するところ、X社の特殊関係株主等であるP社とS社が、X社株式の譲渡事業年度開始の日の前日である平成31年3月31日に、X社株式を合わせて100%保有し、かつ、令和2年1月31日に、それぞれX社株式のすべてをシンガポール法人Y社に譲渡していることから、X社株式の譲渡は、国内法及び日・香港租税協定いずれの規定においても、不動産化体株式の譲渡に該当します。

したがって、P社とS社がX社株式を譲渡したことによる譲渡収益は、国内源泉所得に当たるため、日本において課税対象となります。

※ 本文中、意見にわたる部分は筆者の私見であり、デロイト トーマツ税理士法人の公式見解ではありません。また、上記記載は掲載日現在有効な法令に基づくことに留意を要します。

《デロイト トーマツ税理士法人 タックス コントラバーシーチム ディレクター  
野田 秀樹》