



内部留保できるリート...民事再生で生まれた繰越欠損金

ニューシティ・レジデンス投資法人(以下「NCR」)は2008年10月に資金繰り破綻し11月には上場廃止になりました。

NCRは2009年10月に民事再生手続き開始し、2010年3月30日に再生手続き終結し裁判所監督下から離れました。スポンサーは大和ハウス系のビ・ライフ投資法人(以下「BLI」)です。

そしてBLIはNCRと2010年4月1日に合併しました。

BLIの資産規模は500億円から4倍の2000億円になりました。合併後最初の決算期が2010年8月期です。その決算書等からいろいろ見えてきます。

民事再生の税務メリット

上場企業の時価会計では時価を認識し不動産値下がり損(評価損・減損損失)も認識します。

しかし値下がり損は税務上では普通は損金になりません。

ただし、民事再生では財産評定として不動産等の評価替えをします。そこで生じる値下がり損は税務上の損金にできます。

10億円した物件が3億円と評価替えされたら7億円が値下がり損として損金になるのです。

意図的に損出しするには普通は身内会社等への売買をしますが、民事再生では所有継続のまま値下がり損計上ができます。

ただし普通一般の民事再生なら債務免除が生じるはずですが、

10億円銀行借入で買ったもの

が3億円になり、銀行から7億円の債務免除を受けたなら、債務免除益7億円は課税対象です。

免除益課税ならせっかく再生した会社が法人税課税で再破綻です。一方で民事再生等では前述のように値下がり損計上が特に認められているのです(過去の期限切れ欠損金も使えます)。

債務免除益は値下がり損と相殺され課税なしとなり、法人税課税での再破綻はなくなります。

合併での資産受け入れ価格

BLIの決算書等から評価替えの様子が見えてきます。

旧NCR所有賃貸物件の当初取得価格でのNOI利回り(純収益利回り)は4.15%でしたが、それを合併時に5.48%で受け入れたとあります。利回りで25%上がりました。これは物件価格を25%引下げたと同じ意味です。

当初取得価格が当初簿価として、25%引き下げた価格で合併受け入れたということです。

従前NCRの資産規模は1900億なので、その25%は480億円です。民事再生での財産評定で480億円(推測)引き下げたのでしょう。それは480億円の値下がり損計上となったはずですが、

さてNCRは民事再生法の適用を受けましたが、金融機関からの債務免除はありません。

つまり値下がり損は計上しましたが、相殺相手となる債務免除益がないのです。膨大な損金

だけが残し、NCRには480億円(BLI決算資料の数字)の繰越欠損金が生まれました。

そのまま合併しました。存続会社BLIはこの旧NCRの480億円の税務上利用可能な繰越欠損金をそっくり引き継ぎました。

多額の繰越欠損金を抱えたりートの出現となりました。

欠損金は7年間有効です。BLIは、最長で7年間、一般のリートとは違う存在になります。

繰越欠損金を抱えたリート

リートは税制です。利益の90%超を配当すればその法人税課税はされません。税引き前での配当となり高利回り可能です。

しかし賃貸収益だけでなく物件売却益等の利益にも90%超配当が必要です。配当するので内部留保できません。リートとは配当することを義務化し利益内部留保を禁じた制度なのです。

しかし多額の繰越欠損金があれば配当を90%以下にしても、法人税課税の心配は不要です。BLIは当面の間、利益を内部留保する自由を得たのです。

いきなり旧NCR物件を売却し10億円の売却益です(財産評定が低過ぎだった?)。この売却益は配当に回さず内部留保すると堂々公表しています。他のリートに真似できないことです。

民事再生法は使いようですし、民事再生なればこそ使える税制メリットもあります。