

個人の方が土地・建物等や株式等を譲渡した場合の

# 平成16年度 税制改正のあらまし

平成16年6月1日より、所得税の申告・納付がインターネットなどからできるようになります（名古屋国税局管内では既に運用を開始しています。）。利用に際しては事前に税務署に開始届出書を提出する必要があります。詳しくはe-Tax ホームページ【<http://www.e-tax.nta.go.jp>】をご覧ください。

## 【主な改正事項】

### 引下げ

土地、建物等を譲渡した場合の税率

長期	一律	20%	一律	15%
短期	最低	40%	一律	30%

### 廃止

土地、建物等を譲渡した場合の他の所得との損益通算及び繰越控除

長期譲渡所得の100万円特別控除

### 新設

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

平成16年4月



税務署 この社会あなたの税がいきている

## 1 土地、建物等の分離長期譲渡所得の税率等の引下げ等

### (1) 税率の引下げ

土地、建物等の長期譲渡所得（譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超える土地、建物等を譲渡した場合の所得）に対する税率が、次のように引き下げられました。

改正後	改正前（特例措置）	改正前（本則）
譲渡益の15%	譲渡益の20%	4,000万円以下の部分...20% 4,000万円超の部分...25%

《適用時期》

この改正は、平成16年1月1日以後に行う土地、建物等の譲渡について適用されます。

### (2) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

イ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例について、次のように税率が引き下げられた上、その適用期限が5年延長されました。

改正後	改正前
譲渡益 { 2,000万円以下の部分...10% 2,000万円超の部分...15%	譲渡益 { 4,000万円以下の部分...15% 4,000万円超の部分...20%

ロ 収用交換等により代替資産等を取得した場合の課税の特例、換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例その他の課税の繰延べ措置並びに収用交換等の5,000万円特別控除、特定土地区画整理事業等のための2,000万円特別控除、特定住宅地造成事業等のための1,500万円特別控除、農地保有合理化等のための800万円特別控除及び居住用財産の3,000万円特別控除を適用した譲渡については、上記イの税率は適用しない（上記(1)による税率となります。）こととされました（措法31の2）。

《適用時期》

この改正は、平成16年1月1日以後に行う優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡又は確定優良住宅地等予定地のための土地等の譲渡について適用されます。

## 2 土地、建物等の分離短期譲渡所得の税率等の引下げ

土地、建物等の短期譲渡所得（譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下である土地、建物等を譲渡した場合の所得）に対する税率が、次のように引き下げられました。

改正後	改正前
譲渡益の30%（15%）	次のイ、ロのいずれが多い方の税額による。 イ 譲渡益の40%（20%）相当額 ロ 全額総合課税をした場合の上積税額の110%（100%）相当額

（ ）内は、国等に対して譲渡した場合の税率又は計算上の割合を示します。

《適用時期》

この改正は、平成16年1月1日以後に行う土地、建物等の譲渡について適用されます。

### 3 土地、建物等の長期譲渡所得の100万円の特別控除の廃止

土地、建物等の長期譲渡所得の100万円の特別控除が廃止されました。

《適用時期》

この改正は、平成16年1月1日以後に行う土地、建物等の譲渡について適用されます。

ただし、次に該当する者については、従前どおり100万円の特別控除の適用があります。

改正法の施行日(平成16年4月1日)前に死亡した者

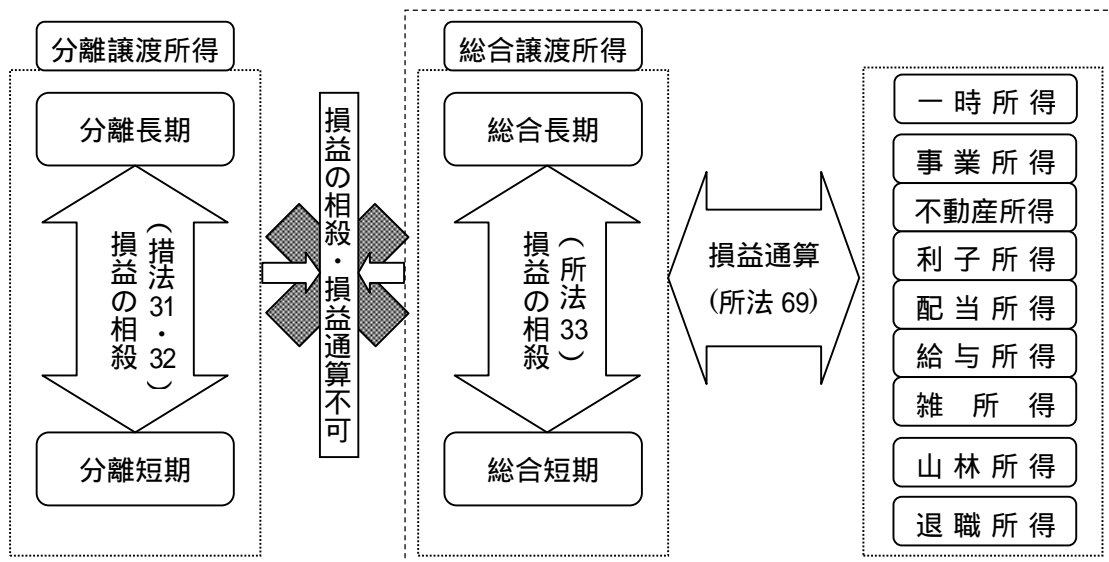
施行日前に平成16年分の所得税について所得税法第127条《年の途中で出国をする場合の確定申告》の規定による申告書を提出した者

施行日前に平成16年分の所得税につき国税通則法第25条の規定による決定を受けた者

### 4 損益通算及び繰越控除の廃止

土地、建物等の長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額及び土地、建物等の短期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額については、土地、建物等の譲渡による所得以外の所得との損益通算及び翌年以降の繰越しを認めないこととされました。

また、土地、建物等の譲渡による所得以外の所得の金額の計算上損失が生じた場合には、土地、建物等の長期譲渡所得の金額及び土地、建物等の短期譲渡所得の金額との損益通算も認めないこととされました。



《適用時期》

この改正は、平成16年1月1日以後に行う土地、建物等の譲渡について適用されます。ただし、3の から までに該当する者については、従前どおりとされます。

## 5 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長

特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用期限が、平成18年12月31日まで3年延長されました（措法36の6）。

## 6 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の新設

### (1) 制度の概要

平成16年1月1日から平成18年12月31日までの間に、居住の用に供している家屋又は土地等でその年1月1日において所有期間が5年を超えるもの（以下「譲渡資産」といいます。）の譲渡をした場合（譲渡契約締結日の前日に一定の住宅借入金等の金額を有する場合に限ります。）において、その譲渡資産に係る一定の譲渡損失の金額があるときは、次に掲げること等を要件として、その譲渡損失の金額（譲渡資産に係る住宅借入金等の残高から譲渡の対価の額を控除した残額が限度となります。）について、土地、建物等の譲渡による所得以外の所得との通算及びその年の翌年以後3年内の各年分（合計所得金額が3,000万円を超える年を除きます。）の総所得金額等からの繰越控除を認める制度が新設されました（措法41の5の2）。

また、純損失の繰越控除制度及び純損失の繰戻し還付制度の純損失の金額には、その譲渡資産に係る譲渡損失の金額を含めないこととされました。

イ その年又はその年の前年以前3年内において、他の居住用財産の譲渡損失の金額についてこの特例及び居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法41の5）の適用を受けていないこと。

ロ その年の前年又は前々年の資産の譲渡につき居住用財産の譲渡に係る特例（措法31の3、35、36の2、36の5又は36の6）の適用を受けていないこと。

### (2) 申告手続

#### イ 損益通算の特例の適用を受ける場合

居住用財産の譲渡損失の金額が生じた年分の所得税について、その居住用財産の譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付した確定申告書を提出する必要があります。

#### ロ 繰越控除の特例の適用を受ける場合

居住用財産の譲渡損失が生じた年分の所得税につき上記イの確定申告書を期限内に提出した場合であって、譲渡損失が生じた年分以後の年分についても、連続して確定申告書を提出し、かつ、その確定申告書に控除を受ける金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付する必要があります。

#### 《適用時期》

この改正は、平成16年分以後の所得税について適用されます。

## 7 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の改正

### (1) 特例適用要件の緩和

特定の居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除について、その個人が譲渡資産の譲渡をした年の一定の日において当該譲渡資産の取得に係る一定の住宅借入金等の残高を有することとする要件を除外した上、その適用期限が平成18年12月31日まで3年延長されました（措法41の5）。

### (2) 損益通算及び繰越控除の見直しによる措置

この特例については、譲渡資産に係る譲渡損失の金額があるときは、当該譲渡資産の譲渡による所得以外の所得との損益通算及び翌年以後の繰越しが認められます。

また、純損失の繰戻し還付制度の純損失の金額には、当該譲渡資産に係る譲渡損失の金額が含まれないものとされました。

## 【参考】 居住用財産に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の比較

居住用財産の譲渡損失が生じた場合の損益通算及び繰越控除の特例は、今回の改正により、前記6の「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」及び前記7の「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」の二本立てとなりましたが、これらの適用要件を比較すると次表のようになります。

	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除【新設】 (措法41の5の2)	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除 (措法41の5)
譲渡資産	譲渡をした年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産	
譲渡資産の住宅借入金残高	必要	不要
買換え資産の取得	不要	必要
買換え資産の住宅借入金残高	不要	必要
翌年に繰り越される損失の金額	次のイ、ロの金額のうち、いずれか少ない方の金額について、損益通算してもなお控除しきれない金額 イ 譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額 ロ 譲渡資産に係る住宅借入金の残高から譲渡の対価の額を控除した金額	譲渡所得の計算上生じた損失の金額のうち、損益通算してもなお控除しきれない金額(500㎡超の敷地に対応する部分の金額は対象外)

## 8 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の改正

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について、平成16年から平成20年までに居住の用に供した場合の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率が次のとおりとされました。

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高	各年の住宅借入金等の年末残高に乗ずる控除率		各年の控除限度額
平成16年	10年間	5,000万円以下の部分	全期間	1.0%	50万円
平成17年	同上	4,000万円以下の部分	1～8年目	1.0%	40万円
			9～10年目	0.5%	20万円
平成18年	同上	3,000万円以下の部分	1～7年目	1.0%	30万円
			8～10年目	0.5%	15万円
平成19年	同上	2,500万円以下の部分	1～6年目	1.0%	25万円
			7～10年目	0.5%	12.5万円
平成20年	同上	2,000万円以下の部分	1～6年目	1.0%	20万円
			7～10年目	0.5%	10万円

## 9 不動産の譲渡に伴うその他の改正等

### (1) 買換(代替)承認制度の見直し

「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例(措法33)」、「特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法36の6)」、「特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例(措法37)」などの課税の繰延制度に係る特例の適用を受ける場合において、買換(代替)資産を取得する見込みで申告する際の税務署長の承認制度が、原則として、廃止されました。

### (2) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除

特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の適用期限が、平成18年12月31日まで3年延長されました(措法34の2三)。

### (3) 特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例

特定の事業用資産の買換えの場合の課税の特例について、長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換えの適用期限が、平成18年12月31日まで3年延長されました(措法37表の二十一)。

### (4) 承継業務の事業計画の施行区域内にある土地等の交換の場合の譲渡所得の課税の特例の創設

都市基盤整備公団が独立行政法人都市再生機構とされることに伴い、土地等の交換の場合の特例が設けられました(措法37の9の3)。

### (5) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の一部改正に伴う改正

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の一部改正に伴い、譲渡所得の課税の特例について所要の改正が行われました。

## 10 株式等に係る譲渡所得等の税率等の改正

### (1) 上場株式等以外の株式等の税率の引下げ

上場株式等以外の株式等を譲渡した場合における株式等に係る譲渡所得等の金額に対する税率が15%(改正前20%)に引き下げられました(措法37の10)。

《適用時期》

この改正は、平成16年1月1日以後に行う株式等の譲渡について適用されます。

### (2) 上場株式等の優遇税率及び繰越控除の対象の拡大等

公募株式投資信託の受益証券及び特定投資法人の投資口を譲渡した場合における譲渡所得等の金額について、優遇税率(7%)を適用することとされました(措法37の11)。

また、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除の対象とされました(措法37の12の2)。

《適用時期》

この改正は、平成16年1月1日以後に行う公募株式投資信託の受益証券及び特定投資法人の投資口の譲渡による所得について適用されます。

## 11 特定口座内保管上場株式等の譲渡等に係る所得計算等の特例等の改正

### (1) 特定口座内保管上場株式等の範囲の拡大

特定口座内保管上場株式等の範囲に、公募株式投資信託の受益証券及び特定投資法人の投資口が加えられました。

《適用時期》

この改正は、国外発行のものについては平成16年4月1日以後、国内発行のものについては、平成16年10月1日以後に行う特定口座内保管上場株式等の譲渡について適用されます。

### (2) 特定口座内保管上場株式等の範囲の拡大に伴う経過措置

公募株式投資信託の受益証券及び特定投資法人の投資口については、いわゆるタンス株としての特定口座への受入れを、平成17年9月30日まで延長することとされました。

(注) 証券取引所に上場等がされているものについては、平成16年12月31日までとされており、受入期限の延長はありません。

### (3) 特定口座の取扱者の範囲の拡大

特定口座の取扱者の範囲に、銀行、協同組織金融機関、登録金融機関(銀行及び協同組織金融機関を除きます。)が加えられました。

《適用時期》

この改正は、平成16年4月1日以後に行う特定口座内保管上場株式等の譲渡について適用されます。

### (4) 特定口座を開設している者が出国した場合の特例の創設

特定口座を開設する居住者等が出国した場合において、一定の要件に該当するときには、その者が帰国後に再び開設する特定口座に、出国前の特定口座で保管されていた上場株式等を移管することを認めることとされました。

《適用時期》

この改正は、平成16年4月1日以後に出国をする場合について適用されます。

## 12 特定中小会社が発行した株式に係る課税の特例（いわゆるエンジェル税制）の改正

(1) 適用対象となる特定中小会社及び特定株式の範囲に、次に掲げる株式会社及び株式が加えられました。

イ 内国法人のうち、その設立の日以後10年を経過していない中小企業者に該当する一定の株式会社により発行される株式で、一定の中小企業等投資事業有限責任組合契約に従って取得される株式

ロ 内国法人のうち、証券業協会の規則においてその事業の成長発展が見込まれるものとして指定を受けている株式（いわゆるグリーンシート銘柄の一部）を発行する株式会社であってその設立の日以後10年を経過していない中小企業者に該当する一定のものにより発行される株式で、一定の証券業者を通じて取得されるもの

《適用時期》

この改正は、平成16年4月1日以後に払込みにより取得する特定株式について適用されます。

(2) 特定中小会社が発行した株式に係る譲渡所得等の課税の特例の対象となる特定株式の譲渡期間等の要件が次のとおり緩和されました。

イ 上場等の日前の譲渡について、譲渡の日において同日前3年超所有する特定株式の一定の譲渡をした場合がこの特例の対象に追加されました。

ロ 上場等の日以後における譲渡について、譲渡の日において同日前3年超所有する特定株式を、上場等の日以後3年以内に譲渡（改正前：上場等の日において同日前3年超所有する特定株式を上場等の日以後3年以内に譲渡）をした場合がこの特例の対象とされました。

《適用時期》

この改正は、平成16年4月1日以後に行う特定中小会社の特定株式の譲渡について適用されます。

## 13 相続財産に係る非上場株式をその発行会社に譲渡した場合のみなし配当課税の特例の新設

相続又は遺贈による財産の取得をした個人でその相続又は遺贈につき相続税額があるものが、その相続の開始があった日の翌日からその相続税の申告書の提出期限の翌日以後3年を経過する日までの間にその相続税額に係る課税価格の計算の基礎に算入された上場株式以外の株式（以下「非上場株式」といいます。）をその非上場株式の発行会社に譲渡した場合については、その非上場株式の譲渡の対価としてその発行会社から交付を受けた金銭の額についてみなし配当課税を行わず、その対価のすべてを株式等に係る譲渡所得等に係る収入金額とみなして、株式等に係る譲渡所得等としての課税を行うこととされました（措法9の7）。

《適用時期》

この改正は、平成16年4月1日以後の相続等により取得した非上場株式を、同日以後に譲渡する場合について適用されます。

このパンフレットでお分かりにならない点がありましたら、税務署又は税務相談室におたずねください。

また、インターネットのタックスアンサー【<http://www.taxanswer.nta.go.jp>】でも、税金に関する疑問についてお答えしていますのでご利用ください。