

個人の方が土地・建物等や株式等を譲渡した場合の

平成28年度 税制改正のあらまし

このパンフレットは、平成28年3月31日付で公布された「所得税法等の一部を改正する法律（平成28年法律第15号）」等の主な改正の概要を掲載しています。

【土地・建物等を譲渡した場合の特例等についての改正（主なもの）】

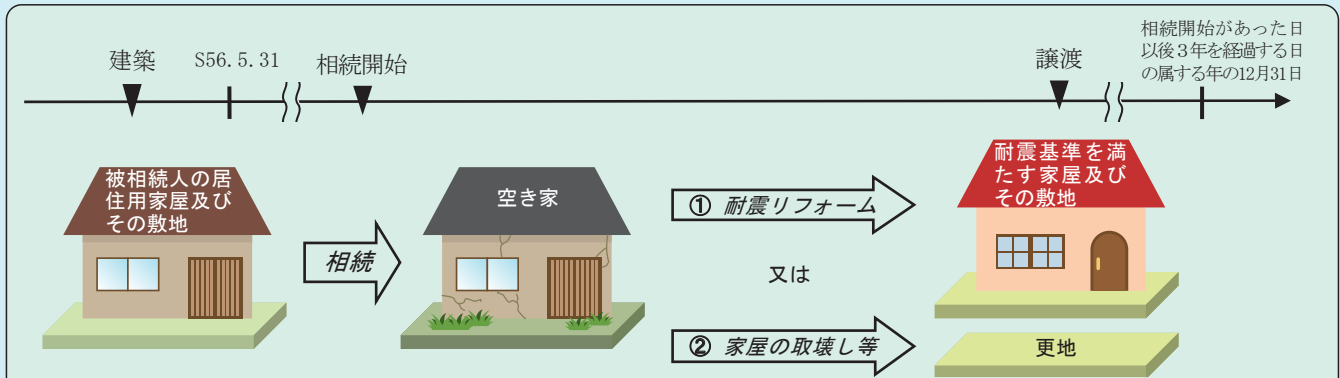
1 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設

(1) 相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた一定の要件を満たす家屋^(注)（主として居住の用に供していた一の建築物に限ります。以下「被相続人居住用家屋」といいます。）及び相続開始の直前においてその被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等（以下「被相続人居住用家屋の敷地等」といいます。）を相続又は遺贈により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、次頁のイ又はロに掲げる譲渡（相続開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、その譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除きます。以下「対象譲渡」といいます。）をした場合には、その譲渡に係る譲渡所得の金額について3,000万円の特別控除を適用することができることとされました（措法35①③）。

ただし、相続開始の時からその対象譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、①その対象譲渡に係る対価の額と、②その相続又は遺贈により被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人（他の相続人を含みます。）が行った、その対象譲渡に係る被相続人居住用家屋と一体としてその被相続人の居住の用に供されていた家屋又はその家屋の敷地の用に供されていた土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合には、この特例を適用することはできません（措法35⑤⑥）。

(注) 「一定の要件を満たす家屋」とは、①昭和56年5月31日以前に建築されたこと、②区分所有建物ではないこと、③相続開始の直前において被相続人以外に居住をしていた者がいなかったことを満たす家屋をいいます（措法35④）。

○ 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の概要



対象者	相続又は遺贈により被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を取得した者
対象財産	被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等（相続開始の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがあるものは対象外）
譲渡要件	相続開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、①被相続人居住用家屋を耐震リフォームし、その被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡した場合（譲渡の時に耐震基準を満たして、耐震リフォームをしない場合を含みます。）又は②被相続人居住用家屋の取壊し等後に被相続人居住用家屋の敷地等を譲渡した場合
譲渡価額制限	譲渡価額が1億円を超えないこと
適用期間	平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間の譲渡



税務署

平成28年4月

この社会あなたの税がいきている

1 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設（続き）

イ 相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（相続開始の時に被相続人居住用家屋につき行われた増築等に係る部分を含むものとし、次の①及び②に掲げる要件を満たすものに限り、）の譲渡又は被相続人居住用家屋とともにする相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（次の①に掲げる要件を満たすものに限り、）の譲渡

- ① 相続開始の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ② 譲渡の時において地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合するものであること。

ロ 相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋（次の①に掲げる要件を満たすものに限り、）の全部の取壊し等をした後における相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等（次の②及び③に掲げる要件を満たすものに限り、）の譲渡

- ① 相続開始の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ② 相続開始の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ③ 取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

(2) 相続開始の直前においてその土地が用途上不可分の関係にある2以上の建築物（母屋と離れなど）のある一団の土地であった場合には、その土地のうち、その土地の面積にその2以上の建築物の床面積の合計のうち一の建築物である被相続人居住用家屋（母屋）の床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地の部分に限り、（措法35④、措令23⑦）。

(3) この特例は、「**相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（措法39）**」等との選択適用となります。なお、居住用財産についての譲渡所得の他の特例（措法36の2、41の5、41の5の2）とは重複して適用することができます。

(4) この特例は、確定申告書に、この特例の適用を受けようとする旨等一定の事項を記載するとともに、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の登記事項証明書、市区町村長の相続開始の直前において被相続人居住用家屋に被相続人が居住していたこと、かつ、被相続人居住用家屋にその被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと等一定の要件を満たす旨の確認書、売買契約書の写し等の添付がある場合に適用することができます（措法35⑩、措規18の2②二）。

2 土地・建物等の譲渡に関する改正

(1) 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の改正を前提として、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」等について、次の措置が講じられました。

イ 「**換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例**」について、第一種市街地再開発事業が施行された場合において、その資産に係る権利変換により個別利用区内の宅地等を取得したときを適用対象に加えることとされました（措法33の3②③）。

ロ 「**収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例**」及び「**収用交換等の場合の5,000万円特別控除**」について、第一種市街地再開発事業が施行された場合のやむを得ない事情（用途の制限につき既存不適格であること）により、個別利用区内の宅地への権利変換を希望せず、一定の補償金を取得するときに対象とされました（措法33、33の4①、措令22⑩）。

(2) 「**債務処理計画に基づき資産を贈与した場合の課税の特例**」の適用要件に、贈与を受ける内国法人が金融機関から受けた事業資金の貸付けについて、「中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律」の施行の日（平成21年12月4日）から平成28年3月31日までの間に、その貸付けに係る債務の弁済の負担を軽減するための条件の変更が行われていることが加えられた上、この特例の適用期限が平成31年3月31日まで3年延長されました（措法40の3の2①）。

(3) 「**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**」、「**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特例**」及び「**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**」について、これらの適用期限が平成29年12月31日まで2年延長されました（措法36の2①②、36の5、41の5⑦一、41の5の2⑦一）。

(4) 「**収用交換等の場合の5,000万円特別控除**」等について、特定被災区域内において防災集団移転促進事業と一体で行われる一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に準ずる事業のために買い取られる土地等であることにつき、国土交通大臣等の証明を受ける期限が平成31年3月31日まで3年延長されました（措規14⑤四の八）。

2 土地・建物等の譲渡に関する改正（続き）

(5) 「特定の事業用資産の買換え等の場合の課税の特例」について、被災区域である土地等又はその土地の区域内にある建物等若しくは構築物からの買換えに係る買換資産を一定の資産に限定した上で、その適用期限が平成33年3月31日まで5年延長されました（震災特例法12①）。

《適用時期》

上記(1)の改正は、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（平成28年4月1日現在未成立）の施行の日以後に行う資産の譲渡について適用され、同日以前に行った資産の譲渡については、従前のおりとなります。

上記(2)の改正は、平成28年4月1日以後の贈与について適用されます。

上記(5)の改正は、平成28年4月1日以後に震災特例法第12条第1項の表の第1号の上欄に掲げる資産の譲渡をして、同日以後に同号の下欄に掲げる資産の取得をする場合に適用されます。

【株式等を譲渡した場合の特例等についての改正（主なもの）】

3 国外転出時課税制度に関する改正

(1) 相続開始の日の属する年分の所得税につき「**国外転出（相続）時課税**」の適用を受けた居住者について生じた次に掲げる事由（以下「遺産分割等の事由」といいます。）により、非居住者に移転した有価証券等又は未決済信用取引等若しくは未決済デリバティブ取引に係る契約（以下「対象資産」といいます。）が増加し、又は減少した場合には、その被相続人の相続人は、その遺産分割等の事由が生じた日から4月以内に、その年分の所得税について、税額が増加する場合等には修正申告書を提出しなければならないこととされ、税額が減少する場合等には更正の請求をすることができることとされました（所法151の6①、153の5、所令273の2）。

イ 相続又は遺贈に係る対象資産について、民法の規定による相続分の割合に従って非居住者に移転があったものとして「**国外転出（相続）時課税**」の適用があった場合において、その後対象資産の分割が行われ、その分割により非居住者に移転した対象資産がその相続分の割合に従って非居住者に移転したものとされた対象資産と異なることとなったこと。

ロ 民法の規定により相続人に異動を生じたこと。

ハ 遺留分による減殺の請求に基づき返還すべき、又は弁償すべき額が確定したこと。

ニ 遺贈に係る遺言書が発見され、又は遺贈の放棄があったこと。

ホ 相続又は遺贈により取得した財産についての権利の帰属に関する訴えについての判決等、上記イからニまでに準ずる事由があったこと。

(2) 「**国外転出時課税**」、「**国外転出（贈与）時課税**」又は「**国外転出（相続）時課税**」（以下「**国外転出時課税**」等）といいます。）について、次の措置が講じられました（所法60の2、60の3）。

イ 対象となる有価証券等の範囲から、次に掲げる有価証券で国内源泉所得を生ずべきものを除外することとされました（所法60の2①、所令170①）。

① 特定譲渡制限付株式等で譲渡についての制限が解除されていないもの

② 株式を無償又は有利な価額により取得することができる一定の権利で、その権利を行使したならば経済的な利益として課税されるものを表示する有価証券

ロ 国外転出の日の属する年分の所得税につき確定申告書の提出及び決定がされていない場合には、その国外転出の時に所有等をしていた対象資産について、その国外転出の時の価額をもって取得したものとみなす措置等を適用しないこととされました（所法60の2④、60の3④）。

ハ 国外転出の日の属する年分の所得税につき「**国外転出時課税**」の適用を受けるべき者が、その国外転出の日から5年を経過する日までに亡くなったことにより、対象資産の相続等による移転があった場合において、その「**国外転出時課税**」の適用を受けた被相続人について生じた遺産分割等の事由により、対象資産の移転を受けた相続人等に非居住者が含まれないこととなったときは、その相続等による移転があった対象資産については、国外転出の日の属する年分の所得税につき「**国外転出時課税**」等による譲渡等がなかったものとする事ができることとされました（所法60の2⑥三口、60の3⑥三口）。

(3) 「**国外転出時課税等の納税猶予の特例**」に係る期限の満了に伴う納期限を、国外転出の日から満了基準日（その国外転出の日から5年を経過する日又は帰国等の場合に該当することとなった日のいずれか早い日をいいます。）の翌日以後4月を経過する日とすることとされました（所法137の2①、137の3①②）。

3 国外転出時課税制度に関する改正（続き）

- (4) 国外転出の日の属する年分の所得税につき確定申告書を提出し、又は決定を受けた者が、その国外転出の日から帰国等の日まで引き続き有していた有価証券等について「**国外転出時課税**」等の適用がなかったものとするができる措置を適用することにより、その国外転出の日の属する年分の所得税について修正申告をすべき事由が生じた場合には、その帰国等の日から4月以内に限り、その年分の所得税についての修正申告書を提出することができることとされました（所法151の2、151の3）。
- (5) 居住者（被相続人）が年の中途において死亡した場合の確定申告書の提出期限後に生じた遺産分割等の事由により「**国外転出（相続）時課税**」が適用されたため、新たにその確定申告書を提出すべき要件に該当することとなったその被相続人の相続人は、その遺産分割等の事由が生じた日から4月以内に、その被相続人の相続開始の日の属する年分の所得税について期限後申告書を提出しなければならないこととされました（所法151の5）。
- (6) 「**上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除**」の適用対象となる上場株式等の譲渡の範囲に、「**国外転出時課税**」等の適用により行われたものとみなされた譲渡が追加されました（措法37の12の2②十一）。
- (7) 「**非課税口座内の少額上場株式等に係る譲渡所得等の非課税措置（NISA）**」及び「**未成年者口座内の少額上場株式等に係る譲渡所得等の非課税措置（ジュニアNISA）**」について、非課税口座又は未成年者口座（以下「非課税口座等」といいます。）を開設している居住者等が出国により非課税口座等を廃止する場合において、その者が国外転出の予定日の3月前の日における有価証券等の価額により「**国外転出時課税**」の適用を受けるときは、その非課税口座等内の上場株式等を、国外転出の予定日の3月前の日の価額により譲渡し、かつ、再び取得したものととして譲渡所得等の非課税措置を適用することとされました（措法37の14、37の14の2、措令25の13④）。

《適用時期》

上記(1)及び(5)の改正は、平成28年1月1日以後に遺産分割等の事由が生ずる場合について適用されます。

上記(2)イ、(6)及び(7)の改正は、平成28年分以後の所得税について適用されます。

上記(2)ロの改正は、平成28年1月1日以後に譲渡等をする対象資産について適用され、同日前に譲渡等をした対象資産については、従前のおりとなります。

上記(2)ハの改正は、平成28年1月1日以後に遺産分割等の事由により対象資産の移転を受けた相続人等に非居住者が含まれないこととなった場合について適用されます。

上記(3)の改正は、平成28年1月1日以後に納税猶予に係る期限の満了日が到来する場合について適用されます。

上記(4)の改正は、平成28年1月1日以後に帰国等をした場合について適用されます。

4 株式等の譲渡等に関するその他の改正

- (1) 「**非課税口座内の少額上場株式等に係る譲渡所得等の非課税措置（NISA）**」に係る非課税適用確認書の交付申請書について、平成30年以後の勘定設定期間に係るものについては、基準日における国内の住所の記載及びその住所を証する書類の添付が不要とされました（措法37の14⑥二）。これに伴い、平成30年以後の勘定設定期間が、平成30年1月1日から平成35年12月31日までとされました（措法37の14⑥三ロ）。
- (2) 「**特定中小会社が発行した株式の取得に要した金額の控除等**」及び「**特定中小会社が発行した株式に係る譲渡損失の繰越控除等**」の適用対象となる株式の範囲から、地域再生法に規定する認定地域再生計画に記載されている事業を行う株式会社が発行する株式を除外することとされました。なお、平成28年3月31日までの払込みにより取得した株式については、従前のおり適用対象となります（旧措法37の13①四）。

- このパンフレットは、平成28年4月1日現在の法令に基づき作成しています。
- お分かりにならない点がありましたら、最寄りの税務署又は電話相談センターにお尋ねください。
- 国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】では、確定申告に関する情報やタックスアンサー（よくある税の質問）【www.nta.go.jp/taxanswer】を提供しておりますので、是非ご利用ください。