

# 個人の方が株式等や土地・建物等を譲渡した場合の 平成26年度 税制改正のあらまし

このパンフレットは、平成26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26年法律第10号）」の主な改正の概要を掲載しています。

なお、平成25年から平成49年までの間に生ずる所得についての所得税の確定申告や源泉徴収の際には、所得税のほか、復興特別所得税（原則として所得税額の2.1%）が課されます。

## 【総合譲渡所得についての改正（主なもの）】

### 1 生活に通常必要でない資産の範囲の拡充（ゴルフ会員権等の譲渡損失の損益通算不可）

主として趣味、娯楽、保養又は鑑賞の目的で所有する不動産以外の資産（ゴルフ会員権等）を譲渡して生じた譲渡損失については、給与所得などの他の所得と損益通算ができないこととされました（所法69②、所令178①二）。

#### 《適用時期》

上記の改正は、平成26年4月1日以後の資産の譲渡により生ずる損失の金額について適用されます。

## 【株式等を譲渡した場合の特例についての改正（主なもの）】

### 2 NISAにおける金融商品取引業者等の変更等についての改正

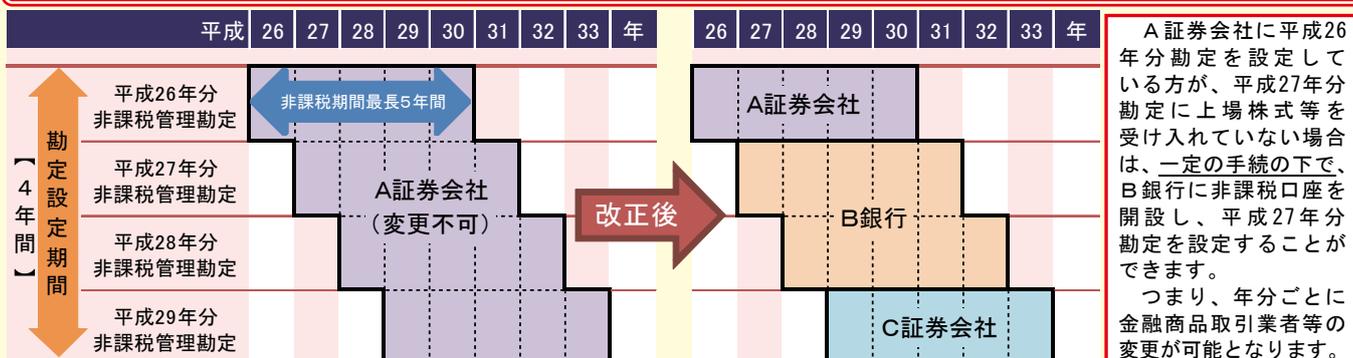
「非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置（NISA）」について、これまで同一の勘定設定期間内における非課税管理勘定の設定は1金融商品取引業者等に限定されていましたが、一定の手続の下で、同一の勘定設定期間内においても金融商品取引業者等を変更（非課税管理勘定の再設定）することができることとされました。ただし、変更しようとする年分の非課税管理勘定に既に上場株式等を受け入れていた場合、その年分については変更することはできません（措法37の14⑤⑭～⑯⑳～㉒、措令25の13⑤）。

また、非課税口座を廃止した場合についても、一定の手続の下で、同一の勘定設定期間内に非課税口座を再開設することができることとされました。ただし、廃止した年分の非課税管理勘定に既に上場株式等を受け入れていた場合、その年分については再開設することはできません（措法37の14⑤⑰～⑳、措令25の13⑤、25の13の4）。

#### 《適用時期》

上記の改正は、平成27年1月1日以後に提出する「金融商品取引業者等変更届出書」又は「非課税口座廃止届出書」について適用されます。

同一の勘定設定期間内において金融商品取引業者等を変更することが可能となります。



A証券会社に平成26年分勘定を設定している方が、平成27年分勘定に上場株式等を受け入れていない場合は、一定の手続の下で、B銀行に非課税口座を開設し、平成27年分勘定を設定することができます。つまり、年分ごとに金融商品取引業者等の変更が可能となります。

※1 同一年分の非課税管理勘定は、同時に2以上の金融商品取引業者等で設定することはできません。

※2 金融商品取引業者等を変更する際の届出書の提出は、変更しようとする非課税管理勘定の年分の前年10月1日から1年を経過する日（9月30日）までの間に行う必要があります。ただし、平成26年分非課税管理勘定を設定している方が、平成27年分非課税管理勘定より金融商品取引業者等を変更する場合は、平成27年1月1日から平成27年9月30日までの間にこの届出書の提出を行うこととなります。



税務署

平成26年4月

この社会あなたの税がいきている

### 3 特定公社債及び公社債の範囲の見直し

- (1) 「**上場株式等に係る譲渡所得等の課税の特例**」等の対象となる特定公社債の範囲について、社債のうちその発行の日前6月以内に有価証券報告書等を内閣総理大臣に提出している法人が発行するものの要件がその発行の日前9月以内（外国法人にあっては12月以内）とされるとともに（措法37の11②九）、平成27年12月31日以前に発行された公社債の範囲から、その発行の際に同族会社に該当する会社が発行した社債が除外されました（措法37の11②十四）。
- (2) 「**一般株式等に係る譲渡所得等の課税の特例**」等の対象となる公社債の範囲から、農水産業協同組合貯金保険法の対象となる農林債が除外されました（措法37の10②七、措令25の8③）。

#### 《適用時期》

上記の改正は、平成28年1月1日以後に行う公社債の譲渡について適用されます。

### 4 株式等の譲渡に関するその他の改正

- (1) 「**株式等に係る譲渡所得等の課税の特例**」等の対象となる株式等の範囲に投資法人の発行する新投資口予約権（ライツ）を追加するなど、新投資口予約権を新株予約権と同様の取扱いとすることとされました（措令25の10の2⑫十二）。
- (2) 「**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**」等について、特定口座に受け入れることができる上場株式等の範囲に、株式付与信託契約（いわゆる「ESOP信託契約」）に基づき、その受託者を通じてその委託者の従業員等が取得した上場株式等が追加されました（措令25の10の2⑫二十四）。
- (3) エンジェル税制（「**特定新規中小会社が発行した株式を取得した場合の課税の特例**」、「**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会社の範囲に、沖縄振興特別措置法に規定する指定会社で、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に沖縄県知事の指定を受けた一定の要件を満たす会社が追加されました（措法37の13①五、41の19①三）。
- (4) エンジェル税制（「**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**」）について、対象となる認定地域再生計画に記載された事業を行う株式会社に係る地域再生法の確認期限が、平成28年3月31日まで2年延長されました（措法37の13①四）。
- (5) 一定の新株予約権等を権利行使前にその新株予約権等の発行人に譲渡した場合には、その譲渡の対価の額から取得価額を控除した金額を、事業所得、給与等、退職手当等、一時所得又は雑所得に係る収入金額とみなして課税することとされました（所法41の2、所令88の2）。

#### 《適用時期》

上記(1)の改正は、平成26年分以後の所得税について適用されます。

上記(2)の改正は、平成26年4月1日以後に取得する上場株式等について適用されます。

上記(5)の改正は、平成26年4月1日以後に行う新株予約権等の譲渡について適用されます。

## 【土地・建物等を譲渡した場合の特例についての改正（主なもの）】

### 5 マンション敷地売却事業に係る譲渡所得等に関する改正

- (1) 「**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、改正後のマンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「マンション建替法」といいます。）に規定する売渡し請求に基づく一定のマンション敷地売却事業を実施する者に対する土地等の譲渡又はその事業に係る認可を受けた分配金取得計画に基づくその事業を実施する者に対する土地等の譲渡で、これらの事業の用に供されるものが追加されました（措法31の2②九の二、措令20の2⑩）。
- (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1,500万円特別控除**」について、通行障害既存耐震不適格建築物に該当する決議要除却認定マンションの敷地の用に供されている土地等につき、一定のマンション敷地売却事業が実施された場合において、その土地等に係る認可を受けた分配金取得計画に基づき分配金を取得するとき又はその土地等が売渡し請求により買い取られるときが追加されました（措法34の2②二十二の二）。
- (3) 「**資産の移転等の支出に充てるための交付金の総収入金額不算入**」の対象となるやむを得ない事由の範囲に、マンション建替法に規定するマンション敷地売却事業に係る売却マンション又はその敷地に関する一定の権利（借家権等）の消滅が追加されました（所法44、所令93）。

#### 《適用時期》

上記の改正は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成26年4月1日現在未成立）の施行の日以後に行う譲渡等について適用されます。

## 6 居住用財産の譲渡の特例に関する改正

- (1) 「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」について、譲渡資産の譲渡に係る対価の額の要件が1億円(改正前1億5千万円)以下に引き下げられた上、その適用期限が平成27年12月31日まで2年延長されました(措法36の2①③④、36の5)。
- (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、その適用期限が平成27年12月31日まで2年延長されました(措法41の5⑦一、41の5の2⑦一)。

### 《適用時期》

上記(1)の改正は、平成26年1月1日以後に行う居住用財産の譲渡について適用されます。

## 7 特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例に関する改正

「特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例」について、次の措置を講じた上、国内にある長期所有の土地等、建物又は構築物から国内にある一定の土地等、建物、構築物又は機械装置への買換え(措法37①表九)以外の措置の適用期限が平成29年12月31日まで3年延長されました(措法37~37の4)。

- (1) 対象となる資産の取得の範囲から、現物分配による取得が除外されました(措法37①)。
- (2) 既成市街地等の内から外への買換えについて、農林業用以外の事業の用に供される買換資産の対象区域に首都圏整備法等に規定する都市開発区域が追加されました(措法37①表一、措令25⑨)。
- (3) 市街化区域又は既成市街地等の内から外への農業用資産の買換えについて、買換資産が認定農業者又は認定就農者が取得する一定の土地等、建物、構築物又は機械装置に限定されました(措法37①表二)。
- (4) 航空機騒音障害区域の内から外への買換えについて、譲渡資産が特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法等の規定により譲渡される一定のものに限定されました(措法37①表三)。
- (5) 誘致地区の外から内への買換え及び都市開発区域等の外から内への買換えのうち都市開発区域に係る措置が除外されました(旧措法37①表四、五)。
- (6) 都市再生特別措置法に規定する都市機能誘導区域以外の地域内にある土地等、建物又は構築物から都市機能誘導区域内にある土地等、建物、構築物又は機械装置で、その区域内における誘導施設等整備事業に係る認定誘導事業計画に記載された誘導施設において行われる事業の用に供されるものへの買換えが適用対象に追加されました(措法37①表五)。
- (7) 既成市街地等の内における土地の計画的かつ効率的な利用に資する施策の実施に伴う土地等の買換えについて、対象となる施策をその施行される土地の区域の面積が5,000㎡以上である市街地再開発事業に関する都市計画に限定されました(措法37①表六、措令25⑩)。
- (8) 農用地区域等内にある土地等の買換えについて、譲渡資産が農業振興地域整備計画において農用地区域として定められている区域内にある土地等に限定されるとともに、買換資産が農用地利用集積計画により認定農業者又は認定就農者が取得する一定の土地等に限定されました(措法37①表七)。
- (9) 防災再開発促進地区内にある土地等の買換えについて、所要の経過措置を講じた上、対象区域が地震等が発生した場合に著しく危険な地区として国土交通大臣が指定する地区に限定されました(措法37①表八、措令25⑪)。
- (10) 船舶から船舶への買換えについて、譲渡資産が日本船舶のうちその進水の日からその譲渡の日までの期間が一定の期間に満たないものに限定されるとともに、買換資産となる船舶に係る要件の見直しなどが行われました(措法37①表十、措令25⑫⑬)。

### 《適用時期》

上記(1)の改正は、平成26年4月1日以後に行われる現物分配により買換資産の移転を受ける場合について適用されます。

上記(2)から(5)まで及び(7)から(10)までの改正は、平成26年4月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産の取得をした場合に適用され、同日前に譲渡資産の譲渡をした場合等については、従前のおりとなります。

上記(6)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26年4月1日現在未成立)の施行の日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産の取得をした場合に適用されます。

## 8 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例の改正

- (1) 「相続財産に係る譲渡所得の課税の特例」について、相続財産である土地等の譲渡をした場合の譲渡所得の金額の計算上、取得費に加算する金額が、その者が相続又は遺贈により取得した全ての土地等に対応する相続税相当額から、その譲渡をした土地等に対応する相続税相当額とされました（措法39①、措令25の16①）。
- (2) 相続財産の譲渡に係る確定申告期限の翌日から相続税申告期限までの間に相続税申告書を提出した者は、その相続税申告書を提出をした日の翌日から2月以内に限り、更正の請求により本特例を受けることができることとされました（措法39④）。

### 《適用時期》

上記の改正は、平成27年1月1日以後に開始する相続又は遺贈により取得した資産の譲渡について適用されます。

## 9 土地・建物等の譲渡に関するその他の改正

- (1) 「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、次の措置が講じられた上、その適用期限が平成28年12月31日まで3年延長されました（措法31の2①②九の二、措令20の2⑩⑭二、四）。
  - イ 適用対象となる地上階数4以上の中高層の耐火建築物の建築をする一定の事業を行う者に対する土地等の譲渡に係る区域の範囲について、都市再生特別措置法の認定誘導事業計画の区域が追加されるとともに、同法の認定整備事業計画の区域及び都市計画法の地区計画の区域が除外されました。
  - ロ 上記5(1)の措置
- (2) 「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、収用対象事業用地の買取りに係る簡易証明制度の対象に、地方公共団体等の設置に係る幼保連携型認定こども園及び一定の小規模保育事業の用に供する施設等が追加されました（措規14⑤三イ）。
- (3) 「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1,500万円特別控除」について、次の場合が追加されました。
  - イ 農用地区域内にある農用地が農業経営基盤強化促進法の協議に基づいて、一定の農地中間管理機構に買い取られる場合（措法34の2②二十五、措令22の8⑨）
  - ロ 一定の都市再生推進法人が行う立地適正化計画に記載された公共施設の整備に関する事業の用に供するために土地等が買い取られる場合（措法34の2②十、措令22の8⑭）
  - ハ 上記5(2)の措置
- (4) 「農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合の800万円特別控除」について、一定の農地中間管理機構に農用地区域内にある農地等を譲渡した場合が追加されました（措法34の3②一、措令22の9①一）。
- (5) 「既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例」の適用対象となる特定民間再開発事業の施行区域の範囲に、都市再生特別措置法の認定誘導事業計画の区域が追加されるとともに、同法の認定整備事業計画の区域及び都市計画法の地区計画の区域が除外されました（措令25の4③）。
- (6) 「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」（措法40の3の2）について、東日本大震災事業者再生支援機構が定める準則に従って債務処理計画が定められている場合が追加されました（震災特例法12の3）。

### 《適用時期》

上記(1)イ（地区計画の区域を除外する部分に限ります。）、(3)イ、(4)、(5)（地区計画の区域を除外する部分に限ります。）及び(6)の改正は、平成26年4月1日以後に行う譲渡について適用されます。

上記(1)イ（地区計画の区域を除外する部分を除きます。）、(3)ロ及び(5)（地区計画の区域を除外する部分を除きます。）の改正は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行の日以後に行う譲渡について、上記(2)の改正は、子ども・子育て支援法（平成24年法律第65号）の施行の日以後に行う資産の譲渡について、それぞれ適用されます。

- このパンフレットは、平成26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](http://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](http://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。