

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）】

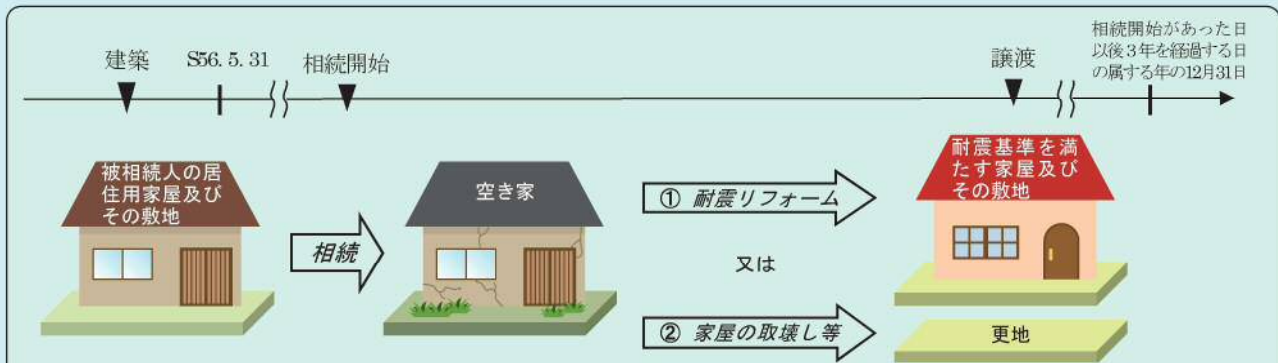
1 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例の創設

(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の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、「**取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 「**取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例**」及び「**取用交換等の場合の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) 「**取用交換等の場合の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。