

個人の方が土地・建物等や株式等を譲渡した場合の

令和元年度 税制改正のあらまし

このパンフレットは、平成31年3月29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31年法律第6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）】

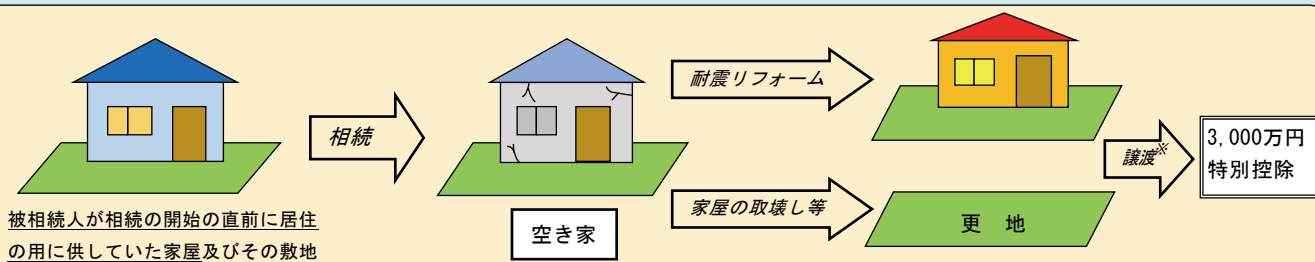
1 居住用財産の譲渡に関する改正

「居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の特例」について、適用対象となる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範囲に、被相続人の居住の用に供することができない一定の事由（以下「特定事由」^(注1)）により相続の開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていなかった場合（一定の要件^(注2)を満たす場合に限り）におけるその特定事由により居住の用に供されなくなる直前にその被相続人の居住の用に供されていた家屋及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等を追加するとともに、その適用期限が令和5年12月31日まで4年延長されました（措法35③～⑤）。

(注1) 「特定事由」とは、次に掲げる事由をいいます（措令23⑥、措規18の2③）。

- 介護保険法に規定する要介護認定等を受けていた被相続人その他これに類する被相続人が、①老人福祉法に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム、②介護保険法に規定する介護老人保健施設又は介護医療院、③高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅（①の有料老人ホームを除きます。）に入居又は入所をしていたこと。
- 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が、同法に規定する障害者支援施設（施設入所支援が行われるものに限り）又は共同生活援助を行う住居に入所又は入居をしていたこと。

2 「一定の要件」とは、①特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続の開始の直前まで、引き続きその被相続人居住用家屋が被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと、かつ、事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと、②上記1(1)又は(2)の住居又は施設（以下単に「老人ホーム等」といいます。）に入所をした時から相続の開始の直前までの間において、被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる家屋がその老人ホーム等であることをいいます（措令23⑦）。



被相続人が老人ホーム等に入所をしていた場合の入所直前に居住の用に供していた家屋を適用対象に追加

※ 相続の開始があった日から3年目の年の12月31日までに譲渡

○ 被相続人居住用家屋の要件の改正の概要

被相続人居住用家屋の要件		老人ホーム等に入所をしていた場合の要件（改正後）
①	相続の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家屋であること	特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前においてその居住の用に供されていた家屋であること
②	昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建物（マンション等）を除く。）であること	同左（改正なし）
③	相続の開始の直前において被相続人以外に居住者がいなかったこと	特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人以外に居住者がいなかったこと
④	相続の開始の直前において被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限られること	特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限られること

《適用時期》この改正は、個人が平成31年4月1日以後に行う対象譲渡について適用されます。



税務署

令和元年5月

この社会あなたの税がいきている

2 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」の適用対象に、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の規定により行われた裁定に係る裁定申請書に記載された事業を行う事業者に対する次に掲げる土地等の譲渡（その裁定後に行われるものに限ります。）で、その譲渡に係る土地等がその事業の用に供されるものが追加されました（措法31の2②八の三）。
- イ その裁定申請書に記載された特定所有者不明土地又はその土地の上に存する権利
 - ロ その裁定申請書に添付された事業計画書に係る計画に記載がされた特定所有者不明土地以外の土地又はその土地の上に存する権利（一定の事業に該当する場合におけるものを除きます。）
- 《適用時期》この改正は、令和元年6月1日以後に行う優良住宅地等のための譲渡に該当する譲渡について適用されます。
- (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、次の見直しが行われました。
- イ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する土地収用法の特例の規定に基づいて資産が収用され、補償金を取得する場合には、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等を適用することとされました（措法33①一、措令22②二）。
- 《適用時期》この改正は、令和元年6月1日以後に資産が収用され、補償金を取得する場合について適用されます。
- ロ 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たものは、証明を受ける期限（平成31年3月31日）の到来をもって特例の対象から除外されました（旧措規14⑤四の八）。
- (3) 「特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除」について、次の場合が特例の適用対象に追加されました。
- イ 重要文化財、史跡、名勝又は天然記念物として指定された土地が文化財保護法に規定する文化財保存活用支援団体（一定のものに限ります。）に買い取られる一定の場合（措法34②四、措令22の7④⑤）
- 《適用時期》この改正は、平成31年4月1日以後に行う土地等の譲渡について適用されます。
- ロ 農業経営基盤強化促進法の農用地利用規程の特例の規定により定められた農用地利用規程に係る農用地利用改善事業の実施区域内にある農用地が、その農用地の所有者等の申出に基づき農地中間管理機構（一定のものに限ります。）に買い取られる場合（措法34②七、措令22の7⑥）
- 《適用時期》この改正は、農地中間管理事業の推進に関する法律等の一部を改正する法律（平成31年4月1日現在未成立）の施行の日以後に行う土地等の譲渡について適用されます。
- (4) 「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」の適用対象から、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き農地利用集積円滑化団体に買い取られる場合が除外されました（措法34の2②二十五、措令22の8⑳）。
- 《適用時期》農地中間管理事業の推進に関する法律等の一部を改正する法律（平成31年4月1日現在未成立）附則第1条第2号に掲げる規定の施行の日以前に行った土地等の譲渡については、なお従前のおりとなります。
- (5) 「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」の適用対象から、農用地区域内にある農地等を農業経営基盤強化促進法に規定する農地利用集積円滑化事業のために農地利用集積円滑化団体に対して譲渡した場合が除外されました（措令22の9①）。
- 《適用時期》農地中間管理事業の推進に関する法律等の一部を改正する法律（平成31年4月1日現在未成立）附則第1条第2号に掲げる規定の施行の日以前に行った土地等の譲渡については、なお従前のおりとなります。
- (6) 「国等に対して重要文化財を譲渡した場合の譲渡所得の非課税措置」の適用対象に、重要文化財（土地を除きます。）を文化財保護法に規定する文化財保存活用支援団体（一定のものに限ります。）に譲渡した一定の場合が追加されました（措法40の2、措令25の17の2②③）。
- 《適用時期》この改正は、平成31年4月1日以後に行う資産の譲渡について適用されます。
- (7) 「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」について、債務処理計画が平成28年4月1日以後に策定されたものである場合において、同日前に株式会社地域経済活性化支援機構法の再生支援決定等の対象となった法人に該当しないものであることとの要件を満たすときは、その法人が金融機関から受けた事業資金の貸付けについてその貸付けに係る債務の弁済の負担を軽減するため平成28年3月31日までの間に条件の変更が行われていることとの要件を不要とした上、その適用期限が令和4年3月31日まで3年延長されました（措法40の3の2①）。
- 《適用時期》この改正は、平成31年4月1日以後に行う贈与について適用されます。

【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）】

1 NISA制度の改正

「NISA（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）」について、次の措置が講じられました（措法37の14）。

(1) 非課税口座を開設している居住者等が一時的な出国により居住者等に該当しないこととなる場合について、次の措置が講じられました。

イ 非課税口座を開設している居住者等が出国により居住者等に該当しないこととなる場合には、これまでその非課税口座は廃止されていましたが、これらの者^(注1)に係る給与等の支払をする者からの転任の命令その他これに準ずるやむを得ない事由に基因して出国をする者が、その出国の日の前日までに、その非課税口座が開設されている金融商品取引業者等の営業所の長に「継続適用届出書」の提出をした場合には、引き続き非課税措置を適用できることとされました^(注2、3)（措法37の14⑦⑧）。

(注)1 出国の日の属する年分の所得税につき所得税法第60条の2第1項（国外転出時課税）の規定の適用を受ける居住者は除かれます（措法37の14⑦）。

2 下記ロの「帰国届出書」の提出をした日と「継続適用届出書」の提出をした日から起算して5年を経過する日の属する年の12月31日のいずれか早い日まで非課税措置が適用されます。

3 出国をした日から「帰国届出書」の提出があった日までの間に取得をした上場株式等は、その非課税口座に受け入れることはできません（措法37の14⑤二、四、措令25の13⑥⑩）。

ロ 「継続適用届出書」の提出をした者が、帰国をした後、再びその非課税口座に上場株式等の受入れを行わせようとする場合には、その「継続適用届出書」の提出をした日から起算して5年を経過する日の属する年の12月31日までに、その「継続適用届出書」の提出をした金融商品取引業者等の営業所の長に、「帰国届出書」の提出をしなければならないこととされました（措法37の14⑨）。

なお、同日までに「帰国届出書」の提出をしなかった場合には、同日にその非課税口座は廃止されることとなります（措法37の14⑩）。

《適用時期》この改正は、平成31年4月1日以後に出国をする居住者等について適用されます。

(2) 非課税口座を開設している居住者等が、その非課税口座が開設されている金融商品取引業者等の営業所の長に「非課税口座異動届出書」の提出をすることで、その非課税口座にその年に設けられた勘定を変更できる（非課税管理勘定（NISA）⇄累積投資勘定（つみたてNISA））こととされました。ただし、その「非課税口座異動届出書」を提出する日以前にその年分の勘定に既に上場株式等の受入れをしている場合には、その勘定を変更することはできません（措令25の13の2②③）。

《適用時期》この改正は、平成31年4月1日以後に提出する「非課税口座異動届出書」について適用されます。

(3) 民法における成年年齢の引き下げを踏まえ、居住者等が非課税口座を開設することができる年齢要件がその年1月1日において18歳以上（改正前：20歳以上）に引き下げられました（措法37の14⑤一）。

また、「ジュニアNISA（未成年者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）」における未成年者口座の開設をすることができる年齢要件も同様に、その年1月1日において18歳未満（改正前：20歳未満）に引き下げられました（措法37の14の2⑤一等）。

《適用時期》この改正は、令和5年1月1日以後に開設される非課税口座及び未成年者口座について適用されます。

2 ストックオプション税制の改正

「特定の取締役等が受ける新株予約権の行使による株式の取得に係る経済的利益の非課税等の特例」について、中小企業等経営強化法の改正を前提として、次の措置が講じられました。

(1) 適用対象者の範囲に、株式会社等の取締役、執行役及び使用人以外の個人（中小企業等経営強化法に規定する認定新規中小企業者等に該当するその株式会社と同法に規定する認定社外高度人材活用新事業分野開拓計画に従って行う社外高度人材活用新事業分野開拓に従事する社外高度人材で、その計画の実施時期の開始等の日から新株予約権の行使の日まで引き続き居住者である一定の者に限ります。以下「特定従事者」といいます。）が加えられました（措法29の2①）。

(2) この特例の適用を受けた特定従事者が国外転出の時に有する一定の特定株式については、その国外転出の時に権利行使時価額^(注)による譲渡があったものとみなされることとされた（措法29の2⑤）ほか、所要の措置が講じられました。

(注) 国外転出の時ににおける特定株式の価額に相当する金額と新株予約権の行使をした日における特定株式の価額に相当する金額とのうちいずれか少ない金額をいいます。

《適用時期》これらの改正は、中小企業の事業活動の継続に資するための中小企業等経営強化法等の一部を改正する法律（平成31年4月1日現在未成立）の施行の日以後に行われる付与決議に基づき締結される契約により与えられる特定新株予約権に係る株式について適用されます。

3 株式等の譲渡に関するその他の改正

- (1) 「株式交換等に係る譲渡所得等の特例」の対象となる株式に、株式交換完全親法人との間にその株式交換完全親法人の発行済株式等の全部を間接に保有する関係がある法人の株式以外の資産が交付されない場合のその法人の株式が追加されました（所法57の4①、所令167の7①）。
《適用時期》この改正は、平成31年4月1日以後に行われる株式交換について適用されます。
- (2) 一般株式等又は上場株式等の譲渡所得等に係る収入金額とみなして課税する事由から、次に掲げるものが除外されました（措法37の10③一、二、措法37の11③、措令25の8⑤⑥、所令112①、113①）。
イ 法人の株主等がその法人の合併により合併法人との間にその合併法人の発行済株式等の全部を間接に保有する関係がある法人の株式以外の資産が交付されない場合のその法人の合併
ロ 法人の株主等がその法人の分割により分割承継法人との間にその分割承継法人の発行済株式等の全部を間接に保有する関係がある法人の株式以外の資産が交付されない場合のその法人の分割
《適用時期》この改正は、平成31年4月1日以後に行われる合併又は分割型分割について適用されます。
- (3) 「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」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、居住者等が発行人等に対して役務の提供をした場合に発行人等から取得する上場株式等で、その役務の提供の対価として居住者等に生ずる債権の給付と引換えに居住者等に交付されるものが追加されました（措令25の10の2④二十六）。
《適用時期》この改正は、平成31年4月1日以後に発行人等に対する役務の提供の対価としてその発行人等から取得する上場株式等について適用されます。
- (4) 「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」について次の措置が講じられました。
イ 適用対象となる特定株式の範囲から、内国法人のうち認可金融商品取引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銘柄（グリーンシート・エマージング区分）の株式を発行する等の要件を満たす株式会社により発行される株式が除外されました（旧措法37の13①三）。
《適用時期》平成31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、なお従前のおりとなります。
ロ 適用対象となる沖縄振興特別措置法の指定会社に係る同法の規定に基づく指定期限が令和3年3月31日まで2年延長されました（措法37の13①三）。

【確定申告書等に係る添付書類等についての改正】

- 1 次に掲げる書類については、所得税の確定申告書に添付し、又は確定申告書の提出の際提示することを要しないこととされました（旧所法120③四、旧所令262⑤等）。
- ① 給与所得、退職所得及び公的年金等の源泉徴収票
 - ② オープン型証券投資信託の収益の分配の支払通知書
 - ③ 配当等とみなす金額に関する支払通知書
 - ④ 上場株式配当等の支払通知書
 - ⑤ 特定口座年間取引報告書^(注)
 - ⑥ 未成年者口座年間取引報告書（未成年者口座等につき契約不履行等事由が生じた場合の報告書）
 - ⑦ 特定割引債の償還金の支払通知書
- (注) その年中に特定口座以外で株式等の譲渡がないときは、「特定口座年間取引報告書」の添付をもって「株式等に係る譲渡所得等の金額の計算明細書」（以下「計算明細書」という。）の添付に代えることができる旨の規定は引き続き存置された上、金融商品取引業者等から電子メール等により提供を受けた特定口座年間取引報告書に記載すべき事項を書面に印刷したものについても、その添付をもって計算明細書の添付に代えることができることとされました（措令25の10の10⑦）。
- なお、電磁的記録印刷書面、いわゆるQRコード付きの「特定口座年間取引報告書」の添付をもって計算明細書の添付に代えることができる旨の規定は廃止されました。
- 2 「相続財産に係る譲渡所得の課税の特例」の適用を受ける際に確定申告書等に添付することとされていた相続税額及びその相続税額に係る課税価格の資産ごとの明細を記載した書類（相続税申告書第1表、第11表、第11の2表、第14表及び第15表の写し）については、添付することを要しないこととされました（措規18の18①）。
- 《適用時期》これらの改正は、平成31年4月1日以後に確定申告書等を提出する場合について適用されます。
- ただし、上記1(注)の改正は、令和元年分以後の所得税について適用され、平成30年分以前の所得税については、なお従前のおりとなります。

- このパンフレットは、平成31年4月1日現在の法令に基づき作成しています。
- 令和元年分とは、平成31年1月1日から令和元年12月31日までの期間に係る年分をいいます。
- 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）を提供しておりますので、是非ご利用ください。