

# 個人の方が株式等や土地・建物等を譲渡した場合の 平成24年度 税制改正のあらまし

## 【株式等を譲渡した場合の特例についての改正(主なもの)】

### 1 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例等の改正

上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(措法37の12の2)及び上場株式等の譲渡をした場合の譲渡所得等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)(平成20年改正法附則43②)の適用対象となる上場株式等の譲渡の範囲に、信託会社(信託業務を営む金融機関を含みます。)の国内にある営業所に信託されている上場株式等の譲渡で、その営業所を通じて、外国証券業者への売委託により行うもの又は外国証券業者に対して行うものが追加されました(措法37の12の2⑨、十)。

#### 《適用時期》

この改正は、平成24年4月1日以後に行う上場株式等の譲渡について適用されます。

### 2 いわゆる「エンジェル税制」の改正

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の特例(措法37の13)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特例(措法37の13の2)の適用対象となる特定株式の範囲に、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一定の特定地域再生事業を行う株式会社(地域再生法の一部を改正する法律の施行の日から平成26年3月31日までに地域再生法第16条の確認を受けたものに限ります。)であって中小企業者に該当するものにより発行される株式で、その確認を受けた日から同日以後3年を経過する日までの間に発行されるものが追加されました(措法37の13④)。

#### 《適用時期》

この改正は、地域再生法の一部を改正する法律(平成24年4月1日現在未成立)の施行の日から施行されます。

### 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の改正

その年中に取引(譲渡・配当等の受入れ)がなかった特定口座については、その特定口座を開設していた者からの請求があるときを除き、その特定口座を開設されていた金融商品取引業者等は特定口座年間取引報告書の交付を要しないこととされました(措法37の11の3⑧)。

#### 《適用時期》

この改正は、平成24年以後の各年において金融商品取引業者等に開設されていた特定口座に係る特定口座年間取引報告書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)】

### 4 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の改正

国内にある長期所有(譲渡の日の属する年の1月1日において所有期間が10年を超えるもの)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(表の第9号)について、買換資産の土地等の範囲が、次のいずれかに掲げるもので、その面積が300㎡以上のものに限定された上、その適用期限が平成26年12月31日まで3年延長されました(措法37①表の九、措令25⑩、措規18の5①)。

- (1) 事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設(福利厚生施設に該当するものを除きます。)(以下「特定施設」といいます。)の敷地の用に供されるもの(その特定施設に係る事業の遂行上必要な駐車場の用に供されるものを含みます。)
- (2) 駐車場の用に供されるもので、建物又は構築物の敷地の用に供されていないことにつき、開発行為の許可の手續などの一定の手續その他の行為が進行中であるというやむを得ない事情があり、その事情があることが一定の書類により明らかにされたもの

#### 《適用時期》

この改正は、平成24年1月1日以後に表の第9号の上欄に掲げる譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に同号の下欄に掲げる買換資産の取得をする場合におけるその譲渡について適用し、同日以前に表の旧第9号の上欄に掲げる譲渡資産の譲渡をした場合及び同日以後に同欄に掲げる譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以前に同号の下欄に掲げる買換資産の取得をした場合におけるこれらの譲渡については従前どおりとされます。

平成24年4月



税務署

この社会あなたの税がいきている

## 5 居住用財産の譲渡に関する改正

- (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（措法36の2、36の5）について、譲渡資産の譲渡対価に係る要件が1.5億円（改正前：2億円）以下とされた上、その適用期限が平成25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（措法41の5）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（措法41の5の2）について、その適用期限が平成25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24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。

## 6 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（措法31の2）について、マンション建替事業の施行者に対する土地等の譲渡に係るマンション建替事業の範囲の見直しが行われ、良好な居住環境の確保に資するマンション建替事業の用に供する土地等の譲渡について特例の適用があることとされました（措法31の2②九、措令20の2⑨）。
- (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（措法33、33の4）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、社会福祉法人等の設置に係る児童福祉法第43条に規定する児童発達支援センターが追加されました（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（措法34の2）について、適用対象となる特定の民間住宅地造成事業のための土地等の譲渡から一団の住宅建設に関する事業が除外されるとともに、一団の宅地造成に関する事業に係る土地等の譲渡の適用期限が平成26年12月31日まで3年延長されました（措法34の2②三）。
- (4) 国等に対して重要文化財に準ずる文化財を譲渡した場合の譲渡所得の2分の1課税の特例（措法40の2②）について、次の措置が講じられた上、その適用期限が平成26年12月31日まで2年延長されました。
  - イ 特例の適用対象が文化財保護法の規定により重要有形民俗文化財として指定された資産とされました。
  - ロ 特例の対象譲渡先の範囲に地方公共団体が追加されました。

### 《適用時期》

- ・ 上記(1)、(2)及び(4)の改正は、平成24年4月1日以後の譲渡について適用されます。
- ・ 上記(3)の改正は、平成24年1月1日以後の譲渡について適用されます。

## 【税法以外の法令の改正等により譲渡所得の特例の適用要件などに影響があるもの(主なもの)】

- (1) マンションの建替えの円滑化等に関する法律施行規則の一部改正（平成24年4月1日施行）に伴い、次の特例の適用対象となる施行再建マンションの床面積に係る要件について見直しが行われ、都道府県知事が定める面積以上であることとされました。
  - イ 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（措法33の3）
  - ロ 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（措法34の2）
- (2) 税法以外の法令の改正等により、次の事業のための資産の買取り等が、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等（措法33、33の4）の適用対象とされました。
  - イ 平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法（平成23年8月30日施行）により新設された土地収用法第3条第27号の2に関する事業
  - ロ 津波防災地域づくりに関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成23年12月27日施行）により新設された土地収用法第3条第10号の3に関する事業
  - ハ 東日本大震災復興特別区域法（平成23年12月26日施行）による復興整備計画に基づき実施される都市計画事業、土地区画整理事業、住宅地区改良事業など

このパンフレットは、平成24年4月1日現在の法令に基づき作成しています。

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、最寄りの税務署又は電話相談センターにおたずねください。

また、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。