

個人の方が土地・建物等や株式等を譲渡した場合の 令和4年度 税制改正のあらまし

このパンフレットは、令和4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（令和4年法律第4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についての改正（主なもの）】

1 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、次の措置が講じられました（措法36の2、36の5）。

イ 適用期限が令和5年12月31日まで2年延長されました。

ロ 令和6年1月1日以後に個人の居住の用に供した又は供する見込みである建築後使用されたことのない家屋で特定居住用家屋^(注)に該当するものが適用対象となる買換資産から除外されました（措法36の2①、36の5、措令24の2③一イ）。

(注) 特定居住用家屋とは、住宅の用に供する家屋でエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するもの以外のもので、次に掲げる要件のいずれにも該当しないものをいいます（措法41②、措令26②③④、令和4年国土交通省告示第456号）。

① 当該家屋が令和5年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による確認を受けているものであること。

② 当該家屋が令和6年6月30日以前に建築されたものであること。

また、買換資産が令和6年1月1日以後に個人の居住の用に供した又は供する見込みである建築後使用されたことのない家屋である場合には、その家屋が特定居住用家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類として、次の(イ)から(ホ)までに掲げる書類のいずれかを①確定申告書の提出の日又は②その家屋の取得をした日から4月を経過する日までに納税地の所轄税務署長に提出する必要があります（措規18の4⑥、18の21⑧一チ、令和4年国土交通省告示第422号、第455号）。

(イ)	確認済証の写し又は検査済証の写し（令和5年12月31日以前に確認を受けたことを証するものに限りません。）	
(ロ)	登記事項証明書（令和6年6月30日以前に建築されたことを証するものに限りません。）	
(ハ)	住宅用家屋証明書（特定建築物用）	
(ニ)	①及び②の書類	①低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し ②住宅用家屋証明書（その写し）又は認定低炭素住宅建築証明書
(ホ)	住宅省エネルギー性能証明書又は建設住宅性能評価書の写し（ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅に該当することを証するものに限りません。）	

《適用時期》

上記ロの改正は、令和4年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換資産について適用され、同日前に行った譲渡資産の譲渡に係る買換資産については、従前のおりとなります。

(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、これらの適用期限が令和5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）。



税務署

令和4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) 「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、次の措置が講じられました。

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博物館法に規定する公立博物館に該当する博物館又は植物園の設置及び管理の業務を主たる目的とする地方独立行政法人に買い取られる場合が適用対象に加えられました（措法34、措令22の7③）。

ロ 農業経営基盤強化促進法の農用地利用規程の特例に係る措置について、同法の地域計画の特例に係る区域内にある農用地が当該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の措置に改組されました（措法34②七）。

《適用時期》

上記イの改正は、令和5年4月1日から施行されます。

上記ロの改正は、土地等が、農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（令和4年4月1日現在未成立。以下「基盤強化法等改正法」といいます。）の施行の日以後に買い取られる場合について適用され、同日前に買い取られた場合については、従前のおりとなります（ただし、一定の経過措置の適用があります。）。

(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」の適用対象となる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について、その農用地が同法に規定する地域計画の区域内にある場合に限定されました（措法34の2②二十五）。

《適用時期》

この改正は、土地等が、基盤強化法等改正法の施行の日以後に買い取られる場合について適用され、同日前に買い取られた場合については、従前のおりとなります（ただし、一定の経過措置の適用があります。）。

(3) 「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、次の措置が講じられました。

イ 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画に係る措置について、農用地区域内にある土地等を農地中間管理事業の推進に関する法律の規定による公告があった同法の農用地利用集積等促進計画の定めるところにより譲渡した場合の措置に改組されました（措法34の3②二）。

ロ 適用対象から、次に掲げる場合が除外されました。

(イ) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の規定による公告があった同法の所有権移転等促進計画の定めるところにより土地等の譲渡をした場合（旧措法34の3②三）

(ロ) 林業経営基盤の強化等の促進のための資金の融通等に関する暫定措置法の規定による都道府県知事のおっせんにより、同法の認定を受けた者に山林に係る土地の譲渡をした場合（旧措法34の3②七）

(ハ) 土地等につき集落地域整備法の事業が施行された場合において清算金を取得するとき（旧措法34の3②九）

《適用時期》

上記イの改正は、基盤強化法等改正法の施行の日以後に行う土地等の譲渡について適用され、同日前に行った土地等の譲渡については、従前のおりとなります（ただし、一定の経過措置の適用があります。）。

上記ロの改正は、令和4年4月1日前行った土地等の譲渡については、従前のおりとなります。

(4) 「特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例」について、適用対象から集落地域整備法の規定による交換分合により土地等の譲渡をし、かつ、当該交換分合により土地等の取得をした場合が除外されました（旧措法37の6①二）。

《適用時期》

この改正は、令和4年4月1日前行った交換分合による土地等の譲渡については、従前のおりとなります。

2 土地・建物等の譲渡に関するその他の改正（続き）

- (5) 「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」について、適用対象に、重要文化財（土地を除きます。）を博物館法に規定する公立博物館に該当する博物館、美術館、植物園、動物園又は水族館の設置及び管理の業務を主たる目的とする地方独立行政法人に譲渡した場合が加えられました（措法40の2、措令25の17の2①）。

《適用時期》

この改正は、令和5年4月1日から施行されます。

- (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」について、次の措置が講じられました（措法40の3の2①）。

イ 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に、債務処理計画が同日以後に策定されたものである場合において同日前に産業復興機構の組合財産である債権の債務者である法人に該当しないものであることが加えられました。

ロ 適用期限が令和7年3月31日まで3年延長されました。

《適用時期》

上記イの改正は、令和4年4月1日以後に行う贈与について適用され、同日前に行った贈与については、従前のおりとなります。

- (7) 「被災居住用財産に係る譲渡期限の延長等の特例」について、譲渡期限の要件が10年から15年に5年延長されました（震災特例法11の7）。

- (8) 「被災した法人について債務処理計画が策定された場合の課税の特例」について、次の措置が講じられました（震災特例法12の3）。

イ 適用対象に、東日本大震災によって被害を受けたことにより過大な債務を負っている内国法人（中小企業者に該当するものに限ります。）で産業復興機構の組合財産である債権の債務者であるものについて、債務処理に関する計画で一般に公表された債務処理を行うための手続に関する準則に基づき策定されていることその他の一定の要件を満たすものが策定された場合が加えられました。

ロ 適用期限が令和7年3月31日まで3年延長されました。

《適用時期》

上記イの改正は、令和4年4月1日以後に債務処理に関する計画に基づき内国法人に資産を贈与する場合について適用され、同日前に債務処理に関する計画に基づき内国法人に資産を贈与した場合については、従前のおりとなります。

【税法以外の法令の改正により譲渡所得の特例の適用対象となるもの（主なもの）】

- 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一部を改正する法律（令和4年4月1日現在未成立）による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改正後における譲渡所得の特例は、次のとおりとされます。
 - 地域福利増進事業の拡充後も引き続き、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地域福利増進事業を行う事業者に対する一定の土地等の譲渡で、当該譲渡に係る土地等が当該地域福利増進事業の用に供されるものが「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」の対象とされます（措法31の2②）。
 - 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対象となる土地の範囲の拡充後も引き続き、当該土地収用法の特例の規定による収用があった場合が「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」等の対象とされます（措法33等）。
- 沖縄振興特別措置法等の一部を改正する法律（令和4年法律第7号）による沖縄県における駐留軍用地跡地の有効かつ適切な利用の推進に関する特別措置法の期限の延長後も引き続き「特定駐留軍用地等を譲渡した場合の5,000万円特別控除」の適用を受けることができることとされました（沖特令34の3）。

【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制度に関する改正

令和6年1月1日から開始される新たなNISA（特定非課税累積投資契約に係る非課税措置）における特定累積投資勘定（1階部分）に特定累積投資上場株式等を受け入れている場合の特定非課税管理勘定（2階部分）への上場株式等の受入れに係る要件について、特定累積投資勘定（1階部分）への特定累積投資上場株式等の受入れが、特定非課税管理勘定（2階部分）へ上場株式等を受け入れようとする日以前6か月以内である場合には、当該要件を満たすこととされました（改正前の当該要件は、特定累積投資勘定（1階部分）への特定累積投資上場株式等の受入れが、特定非課税管理勘定（2階部分）へ上場株式等を受け入れようとする日以前6か月以内で、かつ、同日の属する年と同一年である場合とされていました。）（措法37の14⑤六、措令25の13⑤四イ(1)）。

2 エンジェル税制に関する改正

- (1) 「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」、「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」及び「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」について、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7年3月31日まで3年延長されました（措法37の13①三、37の13の2、41の19①三）。
- (2) 「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」について、①適用対象となる国家戦略特別区域法に規定する特定事業を行う株式会社により発行される株式の発行期限及び②適用対象となる地域再生法に規定する特定地域再生事業を行う株式会社により発行される株式の発行期限が、それぞれ令和6年3月31日まで2年延長されました（措法41の19①四、五）。

3 配当所得に関する改正

- (1) 内国法人から支払を受ける上場株式等の配当等で、その配当等の支払に係る基準日においてその支払を受ける居住者等とその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に同族会社に該当する法人が保有する株式等を合算してその発行済株式等の総数等に占める割合が100分の3以上となることにおけるその居住者等が支払を受けるものを、総合課税の対象とすることとされました（措法8の4①一）。

《適用時期》

この改正は、令和5年10月1日以後に支払を受けるべき上場株式等の配当等について適用され、同日前に支払を受けるべき配当等については、従前のおりとなります。

- (2) みなし配当の額の計算方法について、次の見直しが行われました。
 - イ 資本の払戻しに係るみなし配当の額の計算の基礎となる払戻等対応資本金額等は、その資本の払戻しにより減少した資本剰余金の額を限度とすることとされました（所令61②四イ）。
 - ロ 出資等減少分配に係るみなし配当の額の計算の基礎となる分配対応資本金額等は、その出資等減少分配により減少した出資総額等の額を限度とすることとされました（所令61②五）。
 - ハ 種類株式を発行する法人が資本の払戻しを行った場合におけるみなし配当の額の計算の基礎となる払戻対応種類資本金額は、その資本の払戻しに係る各種類資本金額を基礎として計算することとされました（所令61②四ロ）。

《適用時期》

上記イ及びロの改正は、令和4年4月1日から施行されます。

上記ハの改正は、令和4年4月1日以後に行われる資本の払戻しについて適用されます。

- このパンフレットは、令和4年4月1日現在の法令に基づき作成しています。
- 国税庁ホームページ【<https://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。