

令和3年分の申告相談に当たっての留意事項
(譲渡所得・贈与税関係)

名古屋東税務署
個人課税部門
(資産課税担当)

目 次

譲渡所得関係	P. 1～19
山林所得関係	P. 20
贈与税関係	P. 21～29
財産評価関係	P. 30～31

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
1 譲渡所得等			
(1) 譲渡所得総論	イ 法人に対する資産の贈与等	個人が、法人に対して、譲渡所得の基因となる資産を贈与した場合又は譲渡の時における価額の2分の1に満たない金額で譲渡した場合には、その時における価額に相当する金額により、譲渡があったものとみなされる。	所法59 所令169
	ロ 負担付贈与	負担付贈与があった場合には、贈与者が贈与財産をその負担額で有償譲渡したことになるため、消滅した債務の額で資産を譲渡したものとして譲渡所得が課税される。	所法33
	ハ 資産の譲渡に関連して追加的に受ける一時金	譲渡した土地の実測面積が、公簿面積を上回ることが判明したことにより支払を受ける一時金、その他の資産の譲渡の対価であることが明らかな一時金は、土地を譲渡した年分の譲渡所得となる。	所法33
(2) 譲渡所得の区分	分離課税と総合課税の区分	鉱業権、温泉を利用する権利、配偶者居住権、配偶者敷地利用権（当該配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される土地等を当該配偶者居住権に基づき使用する権利をいう。以下同じ。）、借家権、土石（砂）などの譲渡所得は総合課税となる。	措法31 措法32 措通31・32共-1
(3) 収入金額	未経過固定資産税等に相当する額の支払を受けた場合	固定資産税等の賦課期日とは異なる日をもって土地建物の売買契約を締結するに際し、買主が売主に対して、未経過固定資産税等に相当する額を支払うことを合意する場合において、売主が支払を受けた未経過固定資産税等に相当する額は、譲渡所得の収入金額に算入される。	所法36
(4) 取得費等	イ 概算取得費控除の特例	昭和27年12月31日以前から引き続き所有していた土地建物等を譲渡した場合における取得費は、収入金額の5%に相当する金額となる（当該金額が実際の取得費となる。）。 なお、昭和28年1月1日以後に取得した土地建物等の取得費についても、概算取得費控除の特例を適用しても差	措法31の4 措通31の4-1

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
		し支えない。	
	ロ 土地建物等以外の資産の概算取得費控除	土地建物等以外の資産（土石等、借家権及び漁業権等を除く。）についても収入金額の5%に相当する金額を取得費として差し支えない。	所通38-16
	ハ 概算取得費控除と土地の造成費等	取得費を概算取得費により計算する場合には、設備費や改良費は当該概算取得費に含まれていることとなるから、当該概算取得費に設備費や改良費を加算した金額を取得費とすることはできない。	所法38 措法31の4
	ニ 贈与、相続又は遺贈により取得した資産の取得費等	贈与、相続（限定承認に係るものを除く。）又は遺贈（包括遺贈のうち限定承認に係るものを除く。）により取得した資産（相続税法の規定により贈与又は遺贈より取得したとみなされるものを除く。）を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算については、その者が引き続きこれを所有していたものとみなされる。すなわち、贈与者又は被相続人の取得の日及び取得費を引き継ぐこととなる。 なお、概算取得費控除の特例を選択する場合を除き、贈与や相続などの際に相続人や受贈者が支払った登記費用や不動産取得税の金額も取得費に含まれる（他の所得の必要経費となるものを除く。）。	所法60①
	ホ 所有権等を確保するために要した訴訟費用等	取得に関し争いのある資産につきその所有権等を確保するために直接要した訴訟費用、和解費用等の額は、その支出した年分の各種所得の金額の計算上必要経費に算入されたものを除き、資産の取得に要した金額となる。 なお、遺産分割の際に支払った訴訟費用・弁護士費用については、取得費に算入することはできない。	所通38-2
	ヘ 土地・建物を一括して取得している場	購入時の契約において土地と建物の価額が区分されている場合には、その価額により区分する。 なお、契約書等に区分された建物の価額が記載されてい	

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	<p>合の建物の取得費</p>	<p>ない場合でも、その建物に係る消費税額が分かるときには、当該消費税額を消費税率で割り戻して建物の取得費を計算することができる。</p> <p>また、購入時の契約書上、土地と建物の価額が区分されていない場合は、原則として、土地と建物の時価の割合で区分するが、「建物の標準的な建築価額表」に基づき計算しても差し支えない。</p>	
	<p>ト 配偶者居住権及び配偶者敷地利用権設定がされた建物及び敷地の取得費</p>	<p>配偶者居住権及び配偶者敷地利用権が消滅したときにおける譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は「配偶者居住権に係る取得費の金額の計算明細書（確定申告書付表）」を使用して計算する。</p>	<p>所法60② 所通60-3</p>
	<p>チ 資産の取得の日</p>	<p>資産の取得の日は、①他から取得した資産で農地以外の資産については、引渡しを受けた日又は譲受けに関する契約の効力発生日、農地については、引渡しを受けた日又は譲受けに関する契約を締結した日、②自ら建設、製作又は製造をした資産については、当該建設、製作又は製造が完了した日、③他に請け負わせて建設、製作又は製造をした資産については、当該資産の引渡しを受けた日となる。</p> <p>なお、引渡しを受けた日は、原則として譲渡代金の決済を了した日より後にはならない。</p> <p>また、取得の日を選択できる場合には、いずれの日を選択しても差し支えない。</p>	<p>所通33-9</p>
	<p>リ 取得契約の締結時に未完成の家屋の取得の日</p>	<p>他から取得する家屋で、その取得に関する契約の締結時において建設が完了していないもの（例えば、モデルルームだけが存在する段階でのマンション、建築中である建売住宅）の取得の日は、当該家屋の完成の日以後となる。</p>	<p>所通33-9</p>
	<p>ヌ 改良、改造等を行った資</p>	<p>取得後に改良、改造等を行った土地建物等の取得の日は、その改良、改造等の時期にかかわらず、当該土地建物</p>	<p>措通31・32共-6</p>

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	産の取得の日	等を取得した日となる。	
	ル 過去に買換え等の特例の適用を受けた資産の取得の日	<p>過去に買換え等の特例の適用を受けた資産の取得の日は、旧資産の取得の日を引き継ぐものと実際の取得の日となるものがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 旧資産の取得の日を引き継ぐ特例 所法58、措法33、措法33の2、措法33の3 措法37の6① ○ 旧資産の取得の日を引き継がない特例 措法36の2、措法36の5、措法37、措法37の4 措法37の5、措法37の8 	措令20③ 措通31・32-5
(5) 譲渡費用	農地転用決済金等	土地改良区内にある農地を農地以外に転用して譲渡する場合、土地改良区へ支払う一定の「農地転用決済金等」は譲渡費用となる。	平 19.6.22 課資 3-7個別通達
2 各種の特例			
(1) 固定資産の交換の特例	宅地と雑種地との交換	<p>交換取得資産を、交換譲渡資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供したかどうかは、登記上の地目ではなく、その土地の現況及び利用状況により判定する。</p> <p>宅地とは、一般に建物の敷地となっている土地をいうが、青空駐車場など空地であっても、その土地が市街化区域内にあり、周辺の土地の利用状況及び当該土地の現況、利用状況からみて、いつでも建物を建設できる状態にあるときは、その用途は宅地として取り扱うことができる。</p>	所通58-6
(2) 保証債務を履行するために譲渡した場合の特例	債務を保証した際、既に債務者が資力を喪失している場合	債務を保証した際、既に債務者が資力を喪失しており、保証債務を履行しても求償権を行使することができないことが明らかである場合には、保証債務という形式をとっていても、実質には債務の引受けや資財提供と認められるため、保証債務を履行するために資産を譲渡した場合の特例の適用を受けることはできない。	所法64②

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
(3) 優良住宅地の造成等のための長期譲渡所得の課税の特例	イ 重複適用の排除	措法33、措法33の2、措法33の3、措法33の4、措法34、措法34の2、措法34の3、措法35、措法35の2、措法35の3、措法36の2、措法36の5、措法37、措法37の4、措法37の5、措法37の6、措法37の8及び措法37の9の規定の適用を受ける場合は、これらの特例と重複して、この特例を適用することができない。	措法31の2④
	ロ 物納により生じた過誤納金	土地を相続税の物納に充てた場合に生じた過誤納金については、物納財産が長期保有の土地等である場合に、国に対する土地の譲渡として軽減税率の特例を適用することができる。	措法31の2②ー
	ハ 「宅地の造成」の意義	措法 31 の2②十三、十四に規定する「宅地の造成」とは、「土地の区画形質の変更」を伴う行為をいい、例えば、既存宅地の譲渡など「土地の区画形質の変更」を伴わないものは「宅地の造成」には該当しない。	措法31の2②、十三、十四
(4) 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例	重複適用の排除	措法31の2、措法35、措法36の2及び措法36の5の規定の適用を受けるときは、この特例を適用することはできない。	
(5) 収用等の場合の特別控除の特例	イ 控除の順序	<p>収用等をされた資産が2種類以上の場合、特別控除額を次の順序で控除する。</p> <p>① 分離短期譲渡所得（一般分）の金額</p> <p>② 分離短期譲渡所得（軽減分）の金額</p> <p>③ 総合課税の短期譲渡益の金額</p> <p>④ 総合課税の長期譲渡益の金額</p> <p>⑤ 山林所得金額</p> <p>⑥ 分離長期譲渡所得（一般分）の金額</p> <p>⑦ 分離長期譲渡所得（軽減分）の金額</p>	<p>措法33の4①、②</p> <p>措令22の4①</p> <p>措通32-10</p> <p>措通36-1</p>

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
(6) 居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例	ロ 同一年中に2以上の収用事業があった場合	同一年中に2以上の収用事業のために資産を譲渡し、一部の事業について措法33の代替の特例を適用したときは、残る事業について5,000万円の特別控除の特例を適用することはできない。	措法33の4①
	ハ 連年適用の排除	同一の収用等に係る事業につき資産の収用等による譲渡が2以上あった場合において、これらの譲渡が2以上の年にわたってされたときは、当該資産のうち、最初に当該譲渡があった年において譲渡された資産以外の資産については、この特例は適用できない。	措法33の4③二
	ニ 重複適用の排除	措法31の2、措法35、措法36の2及び措法36の5の規定の適用を受けるときは、この特例を適用することはできない。	
	イ 特例の適用を受けることができる者	<p>居住していた時点において所有権を有していた者が譲渡を行った場合に特例の適用対象となる。</p> <p>したがって、譲渡者が親の名義の家屋に居住した後に転居した場合、転居後に所有権を取得したとしても特例適用の対象とならないことに留意する。</p> <p>また、居住用家屋とその敷地の所有者が異なる場合は、家屋の所有者の特別控除額が3,000万円に満たない場合に限って、一定の要件を具備した敷地の所有者も特別控除の残額について特例を適用することができる。</p> <p>なお、この取扱いにより居住用家屋の所有者以外の者が当該家屋の敷地の譲渡につき措法35①の規定の適用を受ける場合には、当該家屋の所有者に係る当該家屋の譲渡について措法41の5①又は同法41の5の2①の適用を受けることはできない。</p>	措通35-4及び注書3
	ロ 重複適用の可否	居住用財産の軽減税率の特例（措法31の3）は、措法35①又は措法33の4と重複して適用することができるが、措法36の2、36の5、33等と重複して適用することはできない。	措法31の3① 措通31の3-1 措法35①

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	ハ 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	<p>きない。</p> <p>また、土地・建物を譲渡した場合、建物を措法 35①、土地を措法 33 の 4 とそれぞれ違う特例を適用することはできない。</p> <p>措法 36 の 2 及び 36 の 5 の適用に当たっては、譲渡資産の対価の額（前 3 年以内に当該譲渡資産と一体として当該個人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡があった場合においては、その譲渡価額等を加算した額）が 1 億円以下である場合に限り適用することができる。</p>	<p>措法36の2①三</p> <p>措法36の2①、③、④</p> <p>措令24の2⑧、⑨</p> <p>措法36の5</p>
	ニ 合計所得金額	<p>「措法 35①の特別控除の特例と措法 36 の 2 の買換えの特例の双方の特例の適用要件に該当する場合」や「措法 33 の 4 の特別控除の特例と措法 33 の代替の特例の双方の特例の適用要件に該当する場合」には、<u>いずれの特例を選択したかにより合計所得金額が異なるため、所得控除における基礎控除等の適用が異なる。</u></p> <p>特に令和 2 年分より合計所得金額が影響する①公的年金控除額（最大 20 万円）、②配偶者（特別）控除額（最大 48 万円）、③寡婦・ひとり親控除額（最大 35 万円）及び④基礎控除額（最大 48 万円）については、<u>特例適用後に所得控除額に誤りがないか確認する必要がある。</u></p> <p>〈合計所得金額の判定〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 措法 35①及び同法 33 の 4 特例適用前（特別控除前）の差引金額 ○ 措法 36 の 2 及び同法 33 譲渡資産と買換（代替）資産を基に算出した特例適用後の譲渡所得金額 	<p>所法35④、80、81、83、83の2、86</p>

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等																				
	へ 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除の適用の可否	<p>「認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除」と「居住用財産の譲渡に係る譲渡所得の課税の特例」との重複適用の関係については、次表のとおりである。</p> <p>(注) 認定住宅とは認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅をいう。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">区 分</th> <th style="width: 35%;">認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除 (措法 41 の 19 の 4)</th> <th style="width: 35%;">住宅借入金等特別控除 (措法 41～41 の 3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>措法 31 の 3 ①</td> <td>× 重複適用不可</td> <td>× 重複適用不可</td> </tr> <tr> <td>措法 35①</td> <td>× 重複適用不可</td> <td>× 重複適用不可</td> </tr> <tr> <td>措法 36 の 2</td> <td rowspan="3">○ 重複適用可</td> <td rowspan="3">× 重複適用不可</td> </tr> <tr> <td>措法 36 の 5</td> </tr> <tr> <td>措法 37 の 5</td> </tr> <tr> <td>措法 41 の 5</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>措法 41 の 5 の 2</td> <td>重複適用可</td> <td>重複適用可</td> </tr> </tbody> </table>	区 分	認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除 (措法 41 の 19 の 4)	住宅借入金等特別控除 (措法 41～41 の 3)	措法 31 の 3 ①	× 重複適用不可	× 重複適用不可	措法 35①	× 重複適用不可	× 重複適用不可	措法 36 の 2	○ 重複適用可	× 重複適用不可	措法 36 の 5	措法 37 の 5	措法 41 の 5	○	○	措法 41 の 5 の 2	重複適用可	重複適用可	措法41⑩、⑪ 措法41の19の4 ⑫、⑬
区 分	認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除 (措法 41 の 19 の 4)	住宅借入金等特別控除 (措法 41～41 の 3)																					
措法 31 の 3 ①	× 重複適用不可	× 重複適用不可																					
措法 35①	× 重複適用不可	× 重複適用不可																					
措法 36 の 2	○ 重複適用可	× 重複適用不可																					
措法 36 の 5																							
措法 37 の 5																							
措法 41 の 5	○	○																					
措法 41 の 5 の 2	重複適用可	重複適用可																					
(7) 被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除の特例	イ 特例の適用を受けることのできる者	措法 35③に規定する「相続又は遺贈によ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取得をした相続人」とは、相続又は遺贈により、被相続人居住用家屋と被相続人居住用家屋の敷地等の <u>両方</u> を取得した相続人（ <u>包括受遺者を含む。</u> ）に限られるから、相続又は遺贈により被相続人居住用家屋のみ又は被相続人居住用家屋の敷地等のみを取得した相続人は含まれない。	措法35③ 措通35-9																				
	ロ 被相続人居住用家屋の範囲	平成 31 年 4 月 1 日以後に行う譲渡から、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、老人ホーム等への入所等により相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合が追加された。 被相続人が主として居住の用に供していた家屋とは、母	措法35④ 措通35-10 措通31の3-2 措令23⑧																				

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	<p>ハ 居住用家屋取得相続人の範囲</p>	<p>屋のほか、別棟の離れ、倉庫、車庫などがその一団の土地にあった場合には、措令 23⑧の規定により、それらのうち、被相続人が主として、その居住用に供していたと認められる一の建築物、つまり母屋のみが被相続人居住用家屋に該当する。</p> <p>適用前譲渡及び適用後譲渡に係る対価の額と対象譲渡の合計が1億円を超えるかどうかの判定に当たって、適用前譲渡及び適用後譲渡に係る対価の額を対象譲渡に係る対価の額に加算することとなる者は、「居住用家屋取得相続人」と規定されている。</p> <p>「居住用家屋取得相続人」については、「当該相続又は遺贈による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」と定義されており、当該特例の適用を受けることのできる者（「当該相続又は遺贈によ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取得をした相続人」）とは、その範囲が異なっている。</p>	<p>措法35⑤ 措通35-20、35-21</p>
	<p>ニ 相続財産に係る取得費加算の特例との重複適用の可否</p>	<p>当該特例と措法 39（取得費加算の特例）とは重複適用できない。</p> <p>ただし、店舗併用住宅のように居住用部分と非居住用部分とから構成される家屋又は当該家屋の敷地の用に供されていた土地等である場合における当該特例と措法 39 との適用関係については、非居住用部分の譲渡のみ措法 39 の規定を受けるときは、当該居住用部分について、当該特例の適用は可能である。</p>	<p>措法35③ 措通35-8</p>

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等																		
(8) 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等	イ 家屋と敷地の所有者が異なる場合の他の特例との適用関係	<p>家屋と敷地の所有者が異なる場合において、敷地の所有者に係る損益通算及び繰越控除の特例（措法 41 の 5、41 の 5 の 2）と 3,000 万円の特別控除の特例（措法 35）との適用関係は、次のとおりとなる。</p> <p>① 土地の所有者に係る損益通算及び繰越控除の適用の可否</p> <p>(譲渡益) 500</p> <p>(譲渡損失) △2,000</p> <table border="1"> <tr> <td>甲</td> <td>35 条 ①</td> <td>41 条</td> </tr> <tr> <td>乙</td> <td>41 条 の 5</td> <td>41 条 の 5</td> </tr> <tr> <td>乙の判定</td> <td>×</td> <td>○</td> </tr> </table> <p>② 土地の所有者に係る 3,000 万円の特別控除の適用の可否</p> <p>(譲渡損失) △1,000</p> <p>(譲渡益) 2,000</p> <table border="1"> <tr> <td>甲</td> <td>41 条 の 5</td> <td>41 条</td> </tr> <tr> <td>乙</td> <td>35 条 ①</td> <td>35 条 ①</td> </tr> <tr> <td>乙の判定</td> <td>×</td> <td>○</td> </tr> </table> <p>(注) ①及び②の取扱い、措法 41 の 5 を措法 41 の 5 の 2 に置き換えた場合でも同じである。</p>	甲	35 条 ①	41 条	乙	41 条 の 5	41 条 の 5	乙の判定	×	○	甲	41 条 の 5	41 条	乙	35 条 ①	35 条 ①	乙の判定	×	○	<p>措通41の5-11</p> <p>措通41の5の2-4</p> <p>措通35-4</p>
	甲	35 条 ①	41 条																		
乙	41 条 の 5	41 条 の 5																			
乙の判定	×	○																			
甲	41 条 の 5	41 条																			
乙	35 条 ①	35 条 ①																			
乙の判定	×	○																			
ロ 他の譲渡所得との通算		<p>措法 41 の 5 又は 41 の 5 の 2 の適用を受ける居住用財産を譲渡した場合の譲渡損失の金額及び居住用財産以外の譲渡による分離課税の譲渡所得の金額がある場合の通算方法については、次のとおりとなる。</p> <p>分離短期譲渡所得 △5,000</p> <p>分離長期譲渡所得 (居住用財産以外) 6,000</p> <p>分離長期譲渡所得 (居住用財産の譲渡損失) △10,000</p> <p>1,000</p> <p>9,000</p>	<p>措法41の5⑦</p> <p>措法41の5の2⑦</p> <p>措令26の7⑧</p> <p>措令26の7の2⑥</p> <p>措通31・32共-3</p>																		

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
(9) 低未利用土地等の譲渡した場合の特別控除の特例	ハ 合計所得金額	措法41条の5及び同法41条の5の2を適用して繰り越された損失を所得の金額から控除する場合、各種所得控除の判定に係る合計所得金額は、当該損失の額を所得から控除する前の金額で判定する。	措法41の5⑩ 措法41の5の2⑩ 所法2⑩三十
	イ 特例の適用を受けることができる者	<p>特例の対象となる譲渡は、令和2年7月1日以降の譲渡で、譲渡の対価の額が500万円以下のもののうち、次の要件に該当することを市区町村長が確認した書類を申告書に添付する必要がある。</p> <p>① 当該土地等が都市計画法に定める都市計画区域内にあること</p> <p>② 当該土地等が土地基本法に定める低未利用土地等に該当すること</p> <p>③ 当該土地等が当該譲渡の後に利用されていること又は利用される見込みであること</p> <p>④ 当該土地等の所有期間が譲渡の年の1月1日において5年を超えていること</p>	措法35の3
(10) 特別控除額の限度	ロ 譲渡の対価の額	<p>譲渡の対価の額は500万円以下に限られるが、2人以上の共有となっている土地等の場合の判断は、所有者ごとの譲渡の対価の額により判断する。</p> <p>また、一の契約において離れている二以上の低未利用土地等を譲渡した場合には、それぞれの低未利用土地等ごとの譲渡の対価の額で判断し、一の契約において低未利用土地等と低未利用土地等以外の土地等を併せて譲渡した場合には当該低未利用土地等の譲渡の対価の額が500万円を超えるかどうかにより判定する。</p>	
	特別控除額の累積限度額等	<p>2以上の特別控除の特例の適用を受ける場合、特別控除額の累積限度額は5,000万円であるが、その特別控除額の控除順序は、次のとおりである。</p> <p>① 収用交換等の場合の5,000万円控除</p> <p>② 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円控除</p> <p>③ 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した</p>	措法36 措令24 措通36-1

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
(11) 事業用資産の買換えの特例		<p>場合の2,000万円控除</p> <p>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1,500万円控除</p> <p>⑤ 特定の土地等の長期譲渡所得の1,000万円控除</p> <p>⑥ 農地保有合理化等のために農地等を譲渡した場合の800万円控除</p> <p>⑦ 低未利用土地等を譲渡した場合の100万円控除</p> <p>(注) 同一年中に自己の居住用財産と被相続人居住用財産の譲渡があった場合の3,000万円控除の適用に当たり、これらの譲渡に係る分離短期譲渡所得又は分離長期譲渡所得の区分が同じである場合は、被相続人居住用財産の譲渡に対応する金額から先に特別控除額を控除する。</p>	<p>措法35-7</p>
	イ 「機械及び装置」の範囲	<p>措法37①の表の「買換資産」欄に規定する「機械及び装置」には、農業用のトラクター、コンバイン又は耕うん機は含まれるが、貨物自動車等の「車両及び運搬具」は含まれない。</p>	<p>措法37①</p>
	ロ 課税割合	<p>措法37①の表四の譲渡資産が集中地域(地域再生法5④五)以外の地域内に所在し、かつ、買換資産が次の地域内に所在するときの課税割合は、次のとおりとなる。</p> <p>東京都の特別区内・・・30%</p> <p>集中地域(東京都の特別区内を除く。)・・・25%</p>	<p>措法37⑩</p> <p>首都圏、近畿圏及び中部圏の近郊整備地帯等の整備のための国の財政上の特別措置に関する法律施行令別表</p>
	ハ 買換資産の取得価額	<p>事業用資産を取得した際の登録免許税等及び不動産取得税については、取得価額に算入せず各種所得の金額の計算上必要経費に算入する。</p>	<p>所通37-5</p> <p>所通49-3(注)</p>
	ニ 買換資産の面積制限	<p>買換資産の土地については、面積制限(原則、譲渡土地面積の5倍)があるため、超える部分の面積に対応するものは、買換資産には該当しない。</p>	<p>措法37②</p> <p>措令25⑩</p>

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	ホ 太陽光発電設備を買換資産とする場合	<p>買い換えた事業用資産を太陽光発電設備とする場合において、当該設備から生ずる電気の売却が「事業又は事業に準ずるもの」に該当するか否かについては、その営利性・有償性の有無、継続性・反復性の有無、人的・物的設備の有無等を総合的に検討の上、判断する。</p> <p>この際、電気の売却が全量買取制度による売却（全量売電）であるときは、太陽光発電設備に係る一定の管理が行われているか否か（設備周辺へのフェンス等の設置、除草・除雪等の有無など）により判断する。</p>	
(12) 特定の土地等の長期譲渡所得の特例	特例の概要	<p>個人が平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に取得した国内の土地等で、譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超えるものを譲渡した場合には、当該譲渡に係る長期譲渡所得の金額から、1,000 万円まで特別控除として控除することができる。</p>	措法35の2①
(13) 相続財産に係る譲渡所得の課税の特例（取得費加算の特例）	イ 代償金を支払って取得した相続財産を譲渡した場合	<p>譲渡資産の取得費に加算する相続税相当額の計算において、支払代償金を一定の計算により控除する必要がある。</p> $\text{確定相続税額} \times \frac{\text{譲渡した相続財産の相続税評価額 B} - \text{支払代償金 C}}{\text{その者の相続税の課税価格（債務控除前） A} + \text{C}}$	措通39-7
	ロ 同一年中に相続財産を 2 以上譲渡した場合	<p>取得費に加算される相続税額は譲渡した資産ごとに計算を行う。</p>	措通39-5

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
3 株式等の譲渡	(1) 所得区分	<p>株式等の譲渡所得は、上場株式等と一般株式等に区分されている。</p> <p>また、株式等の譲渡による所得が、「事業所得」又は「雑所得」若しくは「譲渡所得」のいずれに該当するかは、当該株式等の譲渡が営利を目的として継続的に行われているかどうかにより判定するが、次の株式等の譲渡による所得については、譲渡所得として取り扱って差し支えない。</p> <p>① 上場株式等で所有期間が1年を超えるものの譲渡による所得</p> <p>② 一般株式等の譲渡による所得</p>	<p>措法37の10</p> <p>措法37の11</p> <p>所通23～35共-11</p> <p>措通37の10・37の11共-2</p>
	(2) 損益通算等	<p>一般株式等の譲渡所得等と上場株式等の譲渡所得等の間での損益通算をすることはできないほか、次の点に留意する。</p> <p>① 上場株式等の譲渡所得内での通算並びに譲渡損益・償還差損益及び利子・配当・収益分配金等の間で損益通算をすることができる。</p> <p>② 上場株式等に係る利子所得については、申告不要制度又は申告分離課税制度を選択することができる。</p> <p>③ 上場株式等に係る配当所得は、申告不要制度又は申告分離課税若しくは総合課税を選択することができる。</p> <p>④ 一般株式等の譲渡所得内での通算はできるが、譲渡損と利子・配当・収益分配金等の間での損益通算はできない。</p> <p>⑤ 一般株式等に係る利子所得は源泉分離課税である。</p>	<p>措法37の11①</p> <p>措法37の12の2①</p> <p>措法3</p> <p>措法8の4、8の5</p> <p>措通37の10・37の11共-3</p>
	(3) 取得費	<p>有価証券の譲渡についても、収入金額の5%相当額を取得費として控除しても差し支えない。</p>	<p>措通37の10・37の11共-13</p> <p>所通38-16</p>

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	(4) ストック・オプションの行使による株式の取得価額	<p>ストック・オプションの行使により取得した株式を譲渡した場合の取得価額は、次のとおりである。</p> <p>① 税制適格ストック・オプションの場合 購入時の代価（ストック・オプション権利行使価額）。 なお、同一銘柄の株式のうちストック・オプション（税制適格）により取得した株式とそれ以外の株式とがある場合には、銘柄が異なるものとして取得費を計算する。</p> <p>② ①以外のストック・オプションの場合 権利行使の日における所通 23～35 共- 9 により求めた価額</p>	<p>措令19の3⑩ 所令109①二 所通48-2</p>
	(5) 特定管理株式等が価値を失った場合の株式等に係る譲渡所得等の課税の特例	<p>特定管理口座（特定口座内保管上場株式等で上場株式等に該当しないこととなった内国法人の株式について、その特定口座から移管により保管の委託がされること、その他の一定の要件を満たす口座をいう。）において、上場株式等に該当しないこととなった日以後引き続き保管の委託がされているその株式について、株式としての価値を失ったことによる損失が生じた場合として一定の事実が発生したときは、その株式を譲渡したこととみなし、かつ、その損失の金額として一定の方法により計算された金額を株式の譲渡をしたことにより生じた損失の金額とみなして、株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除することができる。</p>	<p>措法37の11の2</p>
	(6) 雑所得の基因となる株式等の無価値化による損失の必要経費算入	<p>特定口座以外の口座で保有していた株式等であっても、雑所得の基因となるものである場合、株式としての価値を失ったことによる損失は、その損失の生じた日の属する年の株式等に係る雑所得の金額を限度として必要経費に算入できる。</p>	

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	(7) 源泉徴収選択口座において生じた所得の金額等を申告した場合の効果	<p>源泉徴収選択口座において生じた所得又は損失の金額を株式等に係る譲渡所得等の金額に算入したところにより確定申告書を提出した場合には、その後において更正の請求又は修正申告により当該所得又は損失の金額を株式等の譲渡所得等の計算上除外することはできない。</p> <p>また、源泉徴収選択口座において生じた所得又は損失の金額を除外したところにより確定申告書を提出した場合には、その後においてその者が更正の請求又は修正申告により当該所得又は損失の金額を株式等の譲渡所得等の計算上算入することはできない。</p>	<p>措法37の11の5① 措通37の11の5-4</p>
	(8) 源泉徴収選択口座の譲渡損益の申告と配当所得等の申告	<p>源泉徴収口座の譲渡所得等の黒字の金額とその源泉徴収口座の配当所得等の金額のいずれかのみを申告することができるが、源泉徴収口座の譲渡損失の金額を申告する場合には、その源泉徴収口座の配当所得等の金額も併せて申告しなければならない。</p> <p>また、源泉徴収選択口座内の所得を申告するかしないかは、口座ごとに選択することができる。</p>	<p>措法37の11の6⑩ 措通37の11の5-2</p>
	(9) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の範囲	<p>上場株式等に係る譲渡損失の金額とは、上場株式等の証券業者への売委託など一定の譲渡により生じた損失に限られ、相対取引（金融商品取引業者等を介さない取引）により生じた損失については、繰越控除の特例を適用することはできない。</p>	<p>措法37の12の2 ①、②</p>
	(10) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算の順序	<p>前年以前3年内の一の年において生じた上場株式等に係る譲渡損失（以下「繰越損失」という。）の金額を控除する場合において、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額があるときは、繰越損失額は、まず上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除し、なお控除しきれない損失の金額があるときは、上場株式等に係る配当所得等の金額から控除する。</p>	<p>措法37の12の2 ①、⑥ 措法8の4① 措通37の12の2-4</p>

譲渡所得関係

項 目	ポイント	留 意 事 項	参考法令等										
	(11) 繰越損失を控除するための の手続	<p>翌年分以降の確定申告において、繰越損失を譲渡所得等の金額から控除するためには、次の手続が必要である。</p> <p>① 上場株式等に係る譲渡損失が生じた年分の所得税につき譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の添付がある確定申告書（期限後申告を含む。以下同じ。）を提出していること</p> <p>② 譲渡損失が生じた年分の後の年において連続して（株式等の譲渡がない場合であっても）繰越控除用の付表を添付した確定申告書を提出していること</p> <p>③ 繰越控除を受ける年分の確定申告書に繰越控除を受ける金額の計算に関する明細書等を添付すること</p> <p>なお、合計所得金額が影響する各種所得控除については、繰越控除の適用前の金額をもって判定することに留意する。</p>	措法37の12の2 ③、⑦										
	(12) 株式等の譲渡所得及び配当所得に係る 税率	<p>株式等の譲渡所得及び配当所得に係る税率は次のとおりである。</p> <p style="text-align: center;">＜上場株式等＞</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; text-align: center;">譲渡所得等 に係る税率</td> <td style="text-align: center;">20%＋復興特別所得税 ・所得税（15%） ・復興特別所得税（基準所得税額×2.1%） ・住民税（5%）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">源泉徴収選択口座 内調整所得金額に 係る税率</td> <td style="text-align: center;">20.315% ・所得税及び復興特別所得税（15.315%） ・住民税（5%）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">配当等に係る 源泉徴収税率</td> <td style="text-align: center;">20.315% ・所得税及び復興特別所得税（15.315%） ・住民税（5%）</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">＜一般株式等＞</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; text-align: center;">譲渡所得等 に係る税率</td> <td style="text-align: center;">20%＋復興特別所得税 ・所得税（15%） ・復興特別所得税（基準所得税額×2.1%） ・住民税（5%）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">配当等に係る 源泉徴収税率</td> <td style="text-align: center;">20.42% ・所得税及び復興特別所得税（20.42%）</td> </tr> </table>	譲渡所得等 に係る税率	20%＋復興特別所得税 ・所得税（15%） ・復興特別所得税（基準所得税額×2.1%） ・住民税（5%）	源泉徴収選択口座 内調整所得金額に 係る税率	20.315% ・所得税及び復興特別所得税（15.315%） ・住民税（5%）	配当等に係る 源泉徴収税率	20.315% ・所得税及び復興特別所得税（15.315%） ・住民税（5%）	譲渡所得等 に係る税率	20%＋復興特別所得税 ・所得税（15%） ・復興特別所得税（基準所得税額×2.1%） ・住民税（5%）	配当等に係る 源泉徴収税率	20.42% ・所得税及び復興特別所得税（20.42%）	
譲渡所得等 に係る税率	20%＋復興特別所得税 ・所得税（15%） ・復興特別所得税（基準所得税額×2.1%） ・住民税（5%）												
源泉徴収選択口座 内調整所得金額に 係る税率	20.315% ・所得税及び復興特別所得税（15.315%） ・住民税（5%）												
配当等に係る 源泉徴収税率	20.315% ・所得税及び復興特別所得税（15.315%） ・住民税（5%）												
譲渡所得等 に係る税率	20%＋復興特別所得税 ・所得税（15%） ・復興特別所得税（基準所得税額×2.1%） ・住民税（5%）												
配当等に係る 源泉徴収税率	20.42% ・所得税及び復興特別所得税（20.42%）												

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	(13) 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の特例 (エンジェル税制)	特定中小会社が発行した特定株式を払込みにより取得した場合に、一定の要件の下で、その取得をした年分の株式等に係る譲渡所得の金額からその特定株式の取得に要した金額（その取得をした年分の株式等に係る譲渡所得等の金額が限度）が控除される。	措法37の13
	(14) 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の特例 (エンジェル税制)	特定中小会社が発行した特定株式を払込みにより取得した場合に、当該中小会社の設立の日から上場等の日の前日までに当該特定株式の譲渡により生じた損失（当該特定株式を発行した株式会社が解散し、清算終了したこと等により価値を失ったため生じた損失を含む。）のうち、譲渡年分の譲渡所得の計算上控除してもなお控除しきれない金額について、一定の要件の下で翌年以後3年内の株式譲渡所得の金額から繰越控除できる。	措法37の13の2 ①、④
	(15) その他	特定口座内保管上場株式等の譲渡以外の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」の添付に代えることができる。	措令25の10の10 ⑦

山 林 所 得 関 係

項 目	ポ イ ン ト	留 意 事 項	参 考 法 令 等
○ 災害による損失	被災事業用資産の損失の金額	<p>山林について災害による損失が発生した場合の当該損失の金額（保険金、損害賠償金その他これに類するものにより補てんされる金額を除く。）は、当該損失の生じた日の属する年分の山林所得の金額の計算上必要経費に算入される。</p> <p>なお、必要経費の計算について、概算経費控除の特例の適用を受ける場合でも、当該損失の金額は概算経費率の外枠として必要経費に算入することができる。</p> <p>また、その結果、当該年分の山林所得の金額が赤字となった場合には、他の所得と損益通算できるほか、これにより生じた損失の金額は、青色申告をしているか否かにかかわらず3年間の繰越控除の対象となる。</p> <p><被災事業用資産の損失の金額の計算式></p> $\text{必要経費に算入される損失の金額} = \left(\begin{array}{ccc} \text{損失の生じた日の山林の原価 (a)} & - & \text{損失の生じた直後の山林の時価 (b)} \\ & - & \text{保険金等により補てんされる金額 (c)} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{cc} \text{災害関連費用 (d)} & - & \text{保険金等により補てんされる金額 (e)} \end{array} \right)$ <p>(注) (a)-(b)-(c)<0 のときは、(a)-(b)-(c)=0 とし、(d)-(e)<0 のときは、(d)-(e)=0 として計算する。</p>	所法51③ 所法70②、③ 所令9、142、202、203 措法30① 措通30-3

贈 与 税 関 係

項 目	ポ イ ン ト	留 意 事 項	参 考 法 令 等
1 贈与税 の税率	(1) 暦年課税に おける特例贈 与財産の税率 (特例税率)	<p>直系尊属である贈与者から財産の贈与を受け、かつ、受贈者が贈与の年の1月1日において20歳以上である場合には、「特例税率」を適用して贈与税額を計算する。この「特例税率」の適用がある財産を「特例贈与財産」という。</p> <p>また、特例税率の適用を受けない財産を「一般贈与財産」という。</p>	措法70の2の5①、 ③
	(2) 直系尊属の 範囲	<p>措法70の2の5①に規定する直系尊属には、受贈者の養親及び当該養親の直系尊属は含まれるが、次に掲げるものは含まれない。</p> <p>① 当該特定受贈者の配偶者の直系尊属</p> <p>② 当該特定受贈者の父母が養子の縁組による養子となっている場合において、当該特定受贈者が当該養子の縁組前に出生した子である場合の当該父母の養親及びその養親の直系尊属</p> <p>③ 当該特定受贈者が特別養子縁組による養子である場合のその実方の父母及び実方の直系尊属</p> <p>(注) 養親及び当該養親の直系尊属から措法70条の2第1項に規定する住宅取得等資金を贈与により取得した場合において、当該贈与の時に民法第727条に規定する親族関係がない時は、措法70条の2第1項の規定の適用はない。</p>	措通70の2の5-1
	(3) 添付書類	<p>特例税率を適用するに当たって、課税価格（基礎控除及び配偶者控除後）が300万円を超える場合、受贈者の戸籍の謄本等その他の書類でその者の氏名、生年月日及びその者が贈与者の直系卑属に該当することを証するものを提出する必要がある。</p> <p>なお、過去に特例税率の適用を受けた場合において、過去に戸籍の謄本又は抄本等を添付した申告書等を提出している場合には、申告書等を提出した税務署の名称及びその提出に係る年分を記載することによって、戸籍の謄本等の添付は不要となる。</p>	措規23の5の5

贈 与 税 関 係

項 目	ポ イ ン ト	留 意 事 項	参 考 法 令 等
	(4) 一般贈与財産と特例贈与財産の両方の贈与を受けたとき	<p>贈与により両方の財産を取得した場合は、次の算式により贈与税額を計算する。</p> <p>贈与税額 = A + B</p> <p>A = C × 特例税率 × (特例贈与財産の価額 / 合計贈与価額)</p> <p>B = C × 一般税率 × (一般贈与財産の価額 / 合計贈与価額)</p> <p>※ Cは基礎控除額及び配偶者控除額の控除後の課税価格をいう。</p>	<p>措法70の2の5③</p> <p>措通70の2の5-2</p>
	(5) 相続時精算課税の特例との適用関係	<p>相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産については、特例税率の適用はない。</p>	措法70の2の5⑤
2 配偶者控除の特例	店舗兼住宅等の持分の贈与があった場合の配偶者控除の適用部分	<p>店舗併用住宅の家屋とその敷地の持分の贈与があった場合の配偶者控除の適用については、居住用部分から優先的に贈与したものとして取り扱う。</p> <p>居住用家屋とその他の用に供されている家屋が別棟となっている一筆の敷地について持分の贈与があった場合には、この取扱いの適用はなく、居住用家屋の敷地に相当する部分についてのみ、配偶者控除の適用がある。</p>	相通21の6-3
3 住宅取得等資金の贈与の非課税	(1) 特例の概要	<p>平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間に父母など直系尊属からの贈与により、住宅取得等資金を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、贈与税が非課税となる（新非課税制度）。</p> <p>また、平成21年分から平成26年分までの年分において、旧非課税制度（平成22・24・27年度の各税制改正前の住宅取得等資金の贈与税の非課税制度）の適用を受けている場合は、新非課税制度の適用を受けることはできない。</p>	<p>措法70の2</p> <p>平成27年改正措法附則97②</p>

贈 与 税 関 係

項 目	ポ イ ン ト	留 意 事 項	参 考 法 令 等									
	(2) 住宅取得等資金の非課税限度額	<p>非課税限度額は、新築等をする住宅用の家屋の種類ごとに、受贈者が最初に新非課税制度の適用を受けようとする住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日に応じた金額となる。</p> <p><非課税限度額></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">家屋の種類 家屋の新築等に係る契約日</th> <th style="width: 35%;">省エネ等住宅</th> <th style="width: 35%;">省エネ等住宅以外</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>消費税率 10% R2. 4. 1～R3. 12. 31</td> <td style="text-align: center;">1, 500 万円</td> <td style="text-align: center;">1, 000 万円</td> </tr> <tr> <td>消費税率 10%以外 R2. 4. 1～R3. 12. 31</td> <td style="text-align: center;">1, 000 万円</td> <td style="text-align: center;">500 万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 省エネ等住宅とは、省エネ等基準 (①断熱等性能等級 4 若しくは一次エネルギー消費量等級 4 以上相当であること、②耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2 以上若しくは免震建築物であること又は③高齢者等配慮対策等級 (専用部分) 3 以上であることをいう。) に適合する住宅用の家屋であることにつき、一定の証明書などを贈与税の申告書に添付することにより証明されたものをいう。</p>	家屋の種類 家屋の新築等に係る契約日	省エネ等住宅	省エネ等住宅以外	消費税率 10% R2. 4. 1～R3. 12. 31	1, 500 万円	1, 000 万円	消費税率 10%以外 R2. 4. 1～R3. 12. 31	1, 000 万円	500 万円	
家屋の種類 家屋の新築等に係る契約日	省エネ等住宅	省エネ等住宅以外										
消費税率 10% R2. 4. 1～R3. 12. 31	1, 500 万円	1, 000 万円										
消費税率 10%以外 R2. 4. 1～R3. 12. 31	1, 000 万円	500 万円										
	(3) 住宅取得等資金の特例適用に係る所得制限	<p>住宅取得等資金の贈与の非課税の特例を受けようとする年の受贈者の合計所得が <u>2,000 万円以下</u>である場合に特例が適用できる。</p>	措法70の2②									
	(4) 住宅取得等資金の特例適用に係る面積要件	<p>新築等の家屋の登記簿上の <u>1 棟の家屋全体</u>の床面積が 50 m² (40 m²) 以上 240 m²以下であり、かつ、その 2 分の 1 以上が居住用である場合に特例が適用できる。</p> <p>なお、2 人以上の者で共有されている家屋の床面積基準の判定についても、持分に対応する床面積で判断するのではなく、家屋全体の床面積で判断する。</p>	措令40の4の2 措通70の2-5 措通70の2-6 措通70の3-6 (2)									

贈 与 税 関 係

項 目	ポ イ ン ト	留 意 事 項	参 考 法 令 等
	(5) 特例対象となる土地等の取得	<p>特例対象となる土地等は、次に掲げる場合の区分に応じ次に掲げる土地等をいう。</p> <p>(1) 住宅用家屋の新築の場合</p> <p>① 住宅用家屋を新築する請負契約と同時に締結された売買契約によって取得した土地等</p> <p>② 住宅用家屋の新築請負契約の締結を条件とする売買契約によって取得した土地等</p> <p>③ 住宅用家屋を新築する前に取得したその家屋の敷地の用に供されることとなる土地等</p> <p>(2) 住宅用家屋の取得の場合</p> <p>いわゆる建売住宅、分譲マンションの土地等</p> <p>なお、耐震基準又は経過年数基準に適合しない建築後使用されたことのある家屋を取得した場合に、一定の手続きを行い、かつ、贈与を受けた日の属する年の翌年3月15日までに耐震改修によりその家屋が耐震基準に適合することとなったときは、当該家屋及び土地についても特例が適用できる。</p>	<p>措通70の2-3</p> <p>措法70の2⑦</p>
	(6) 相続時精算課税の特例との適用関係	<p>住宅取得等資金の金額が非課税限度額を超える場合、その超える部分については、暦年課税にあつては基礎控除額(110万円)、相続時精算課税にあつては特別控除額(2,500万円)を適用することができる。</p> <p>なお、住宅取得等資金の非課税の特例は納税者の選択により、住宅取得等資金の金額をそれぞれ非課税制度と相続時精算課税制度に配分して適用することができる。</p>	<p>措法70の2</p> <p>相法21の12</p> <p>措法70の3</p>
	(7) 所得税の住宅借入金等特別控除との適用関係	<p>住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の金額の合計額が住宅用家屋の取得の対価の額等を超えるかどうかの判定は、住宅取得等資金の贈与の特例(措法70の2又は70の3)を受けた場合には、当該住宅用家屋の取得の対価の額等から当該特例の適用を受けた部分の金額を除いて行う。</p> <p>また、住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合において、住宅借入金等特別控除の対象となる住宅の取得等</p>	<p>措法41⑤</p> <p>措通41-23</p>

贈 与 税 関 係

項 目	ポ イ ン ト	留 意 事 項	参 考 法 令 等
4 相 続 時 精 算 課 税	(8) ゆうじょ規 定	<p>に係る対価の額又は費用の額から控除される金額は、当該特例の適用を受けた金額に限られる。</p> <p>住宅取得等資金の贈与の非課税の特例を適用する者が、贈与税の申告書を贈与税の申告期限内に提出しなかった場合には、住宅取得等資金の贈与の特例を適用することはできない。</p> <p>なお、提出期限までに贈与税の申告書が提出されなかった場合におけるゆうじょ規定は設けられていない。</p>	措通70の2-15
	(1) 贈与者及び 受贈者の範囲	<p>贈与により財産を取得した者がその贈与をした者の孫（その年の1月1日において、20歳以上である者に限る。）である場合についても、相続時精算課税の適用を受けることができる。</p> <p>また、相続時精算課税の適用要件である贈与者の年齢要件は60歳以上である。</p>	相法21の9① 措法70の2の6①
	(2) 相続時精算 課税選択届出 書の提出	<p>贈与により財産を取得した者が当該財産に係る相続時精算課税選択届出書を贈与税の申告書とともに贈与税の申告期限までに提出しなかった場合には、相続時精算課税の適用を受けることはできない。</p> <p>なお、申告期限までに相続時精算課税選択届出書の提出がなかった場合におけるゆうじょ規定は設けられていない。</p>	相通21の9-3
(3) 贈与の年の 途中で贈与者 が死亡した場 合及び受贈者 が申告期限前 に死亡した場 合	<p>贈与のあった年の途中で贈与者が死亡した場合、相続時精算課税の適用を受けようとする受贈者は、贈与を受けた年の翌年の3月15日又は相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月を経過する日のいずれか早い日までに「相続時精算課税選択届出書」を贈与者の死亡に係る相続税の納税地の所轄税務署に提出する。</p> <p>また、受贈者が、相続時精算課税の適用を受けることができる場合に、その贈与を受けた年の翌年の3月15日以前に死亡し、「相続時精算課税選択届出書」を提出してい</p>	相法21の9 相令5③、④ 相法21の18 相法28② 相令5の7	

贈 与 税 関 係

項 目	ポ イ ン ト	留 意 事 項	参 考 法 令 等
		<p>なかったときは、受贈者の相続人はその死亡したことを知った日の翌日から 10 か月以内に「相続時精算課税選択届出書」を贈与税の申告書に添付して受贈者の納税地の所轄税務署に提出することができる。</p>	
	(4) 同一年中に同一の者から住宅取得等資金の贈与とそれ以外の贈与がある場合	<p>住宅取得等資金の贈与について措法 70 の 3 の規定の適用を受ける者が、同一の者から同一年中に住宅取得資金の贈与前に住宅取得等資金以外の財産の贈与を受けた場合、当該住宅取得等資金以外の財産についても相続時精算課税が適用される。</p>	措通70の3-4(注)
	(5) 添付書類	<p>令和元年度の税制改正により、令和 2 年 1 月 1 日以降の贈与における申告書の添付書類は、精算課税を新たに適用する場合、贈与を受けた者の戸籍謄本（抄本）等で①贈与を受けた者の氏名、生年月日、②贈与を受けた者が贈与者の推定相続人又は孫であることを確認できる書類のみとなった。</p>	相規の一部を改正する省令附則2
5 個人の事業用資産についての贈与税の納税猶予（個人版事業承継税制）	(1) 納税猶予の対象となる特定事業用資産の意義	<p>個人の事業用資産についての贈与税・相続税の納税猶予の対象となる特定事業用資産は、先代事業者の事業の用に供されていた資産で、贈与の日の属する年の前年分の事業所得に係る青色申告書の貸借対照表に計上されていたものである。</p> <p>また、納税猶予の適用を受けるためには、先代事業者から特定事業用資産の全ての贈与を受ける必要がある。</p>	措法70の6の8① — 措法70の6の10② —
	(2) 納税猶予の対象となる特定事業用資産	<p>特定事業用資産とは、次の資産が対象となる。</p> <p>なお、先代事業者が、配偶者の所有する土地の上に建物を建て事業を行っている場合における土地など、先代事業者と生計を一にする親族等が所有する次の資産も特定事業用資産に該当する。</p> <p>(1) 宅地等（400 m²まで） (2) 建物（床面積 800 m²まで）</p>	措法70の6の8①— 措法70の6の10②— 措令40の7の8⑥、 ⑦ 措令40の7の10 ⑥、⑧

贈 与 税 関 係

項 目	ポ イ ン ト	留 意 事 項	参 考 法 令 等
		<p>(3) (2)以外の減価償却資産で次のもの</p> <p>イ 固定資産税の課税の対象とされているもの</p> <p>ロ 自動車税・軽自動車税の営業用の標準税率が適用されるもの</p> <p>ハ その他一定のもの 貨物運送用など一定の自動車、乳牛・果樹等の生物、特許権等の無形固定資産</p> <p>(1) 特定事業用資産に係る事業を行っていた者</p> <p>イ 廃業届出書を贈与の時に提出していること 又は贈与税の申告書提出期限までに所得税の納税地の所轄税務署長に提出する見込みであること</p> <p>ロ 贈与の日の属する年、その前年及び前々年の所得税の確定申告書を青色申告書により提出していること</p> <p>(2) (1)以外の者</p> <p>イ (1)に定める者の生計一親族等であること</p> <p>ロ (1)に定める者の贈与の日から1年を経過する日までに贈与を行うこと</p> <p>納税猶予の適用を受ける者は、①承継した事業に係る開業届出書を、事業を開始した日から1か月以内に、②所得税の青色申告承認申告書を、事業を開始した日から2か月以内に所得税の納税地の所轄税務署長に提出する必要がある。</p> <p>なお、贈与前から承継した事業以外の業務を行っている場合には、青色申告をしようとする年分のその年の3月15日までに申請を行う必要がある。</p>	<p>措令40の7の8①</p> <p>措法70の6の8② 二ホ</p>

贈 与 税 関 係

項 目	ポ イ ン ト	留 意 事 項	参 考 法 令 等								
6 非上場株式等についての贈与税の納税猶予（法人版事業承継税制）	(1) 納税猶予の対象となる非上場株式等の意義	<p>納税猶予の対象となる非上場株式等は、議決権に制限のない株式又は出資に限られていることから、例えば自己株式等、会社の株主総会又は社員総会において議決権を行使できる事項の全部又は一部について制限のある株式等については、納税猶予の対象となる非上場株式等には該当しない。</p>	措通70の7-1								
	(2) 納税猶予の対象となる非上場株式等の数等	<p>納税猶予の対象となる非上場株式等の数は、次の(1)又は(2)の区分に応じた一定数以上の非上場株式数又は出資金額である。</p> <p>(1) 一般措置及び特例措置の特例経営承継受贈者が1人の場合</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">区分</th> <th style="width: 35%;">特例対象贈与</th> <th style="width: 35%;">特例受贈非上場株式等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イ $A+B \geq C \times 2/3$ の場合</td> <td>$C \times 2/3 - B$ 以上の贈与</td> <td>$C \times 2/3 - B$</td> </tr> <tr> <td>ロ $A+B < C \times 2/3$ の場合</td> <td>Aの全部の贈与</td> <td>A</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 特例措置の特例経営承継受贈者が2人又は3人の場合は次の全てを満たす株数</p> <p style="margin-left: 20px;">イ $D \geq C \times 1/10$</p> <p style="margin-left: 20px;">ロ $D >$ 贈与後における先代経営者等の有する会社の非上場株式等の数</p> <p>(注) 1 上記算式中の符号は次のとおりである。</p> <p style="margin-left: 20px;">A = 贈与者が措法70の7①の規定の適用に係る贈与の直前に有していた非上場株式等の数又は金額</p> <p style="margin-left: 20px;">B = 措法70の7②三に規定する経営承継受贈者が当該贈与の直前に有していた非上場株式等の数又は金額</p> <p style="margin-left: 20px;">C = 当該贈与の時における措法70の7②一に規定する認定贈与承認会社の発行済株式又は出資（議決権に制限のない株式等に限る。）の総数又は総額</p> <p style="margin-left: 20px;">D = 贈与後における経営承継受贈者の有する会社の非上場株式等の数</p> <p>2 上記(1)イの右欄の「$C \times 2/3$」の数又は金額に1株又は1円未満の端数がある場合には、措令40の8②(非上場株式等についての贈与税の納税猶予及び免除)の規定により、その端数は切り上げる。</p>	区分	特例対象贈与	特例受贈非上場株式等	イ $A+B \geq C \times 2/3$ の場合	$C \times 2/3 - B$ 以上の贈与	$C \times 2/3 - B$	ロ $A+B < C \times 2/3$ の場合	Aの全部の贈与	A
区分	特例対象贈与	特例受贈非上場株式等									
イ $A+B \geq C \times 2/3$ の場合	$C \times 2/3 - B$ 以上の贈与	$C \times 2/3 - B$									
ロ $A+B < C \times 2/3$ の場合	Aの全部の贈与	A									

贈 与 税 関 係

項 目	ポ イ ン ト	留 意 事 項	参 考 法 令 等
7 医 療 法 人 の 持 分 放 棄 に 係 る 経 済 的 利 益 に つ い て の 贈 与 税 の 納 税 猶 予	(3) 相 続 時 精 算 課 税 適 用 者 に 係 る 贈 与 税 の 納 税 猶 予	非上場株式等についての贈与税の納税猶予及び免除の特例を受ける場合、特例受贈非上場株式等に係る贈与税額の計算に当たっては暦年課税により計算することとされていたが、平成 29 年 1 月 1 日以後の贈与から、その贈与税額の計算に当たって相続時精算課税の適用をすることができることとなった。	措法70の7②五
	(1) 納 税 猶 予 及 び 免 除	<p>認定医療法人の持分を有する者が、その持分の全部又は一部を放棄したことにより、同法人の持分を有する他の者に贈与税が課される場合に、その放棄により受けた経済的利益の価額に対応する贈与税については、一定の要件を満たすことにより、認定移行計画に記載された移行期限までその納税が猶予される。</p> <p>なお、この納税猶予税額については、認定医療法人の持分の全てを放棄した場合など一定の場合に免除される。</p>	措法70の7の9
	(2) 税 額 控 除	認定医療法人の持分を有する者が、その持分の全部又は一部を放棄したことにより、同法人の持分を有する他の者に贈与税が課される場合に、受贈者がその放棄の時から贈与税の申告期限までの間に、同法人の持分の全部又は一部を放棄したときは、贈与税額から放棄相当贈与税額を控除する。	措法70の7の10
	(3) 課 税 の 特 例	認定医療法人の持分を有する者が、その持分の全部又は一部を放棄したことにより、同法人が経済的利益を受けた場合であっても、同法人が受けたその経済的利益については、相続税法 66 条 4 項の規定の適用はない。	措法70の7の14

財 産 評 価 関 係

項 目	ポイント	留 意 事 項	参考法令等										
1 評価上の通則	<p>(1) 土地の評価上の区分</p> <p>(2) 評価単位</p>	<p>(1) 原則</p> <p>土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。</p> <p>宅地、田、畑、山林、原野、牧場、池沼、鉱泉地、雑種地</p> <p>(2) 地目の判定</p> <p>地目は、課税時期の現況によって判定する。</p> <p>例えば、登記上の地目が農地であっても、課税時期の現況が宅地である土地は、宅地として評価する。</p> <p>土地の価額は、次に掲げる評価単位ごとに評価し、土地の上に存する権利についても同様とする。</p> <table border="1" data-bbox="579 846 1270 1173"> <thead> <tr> <th>地目</th> <th>評 価 単 位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宅地</td> <td>1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地）ごと</td> </tr> <tr> <td>農地</td> <td>1枚の農地（耕作の単位となっている1区画の農地）ごと</td> </tr> <tr> <td>山林</td> <td>1筆の山林ごと</td> </tr> <tr> <td>雑種地</td> <td>利用の単位となっている一団の雑種地（同一の目的に供されている雑種地）ごと</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 「1画地の宅地」は、必ずしも1筆の宅地からなるとは限らず、2筆以上の宅地からなる場合もあり、1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用されている場合もある。</p> <p>2 「1枚の農地」は、必ずしも1筆の農地からなるとは限らず、2筆以上の農地からなる場合もあり、また、1筆の農地が2枚以上の農地として利用されている場合もある。</p> <p>3 市街地周辺農地、市街地農地及び生産緑地は、それぞれを利用の単位となっている一団の農地を評価単位とする。</p> <p>4 市街地山林は、利用の単位となっている一団の山林を評価単位とする。</p> <p>5 いずれの用にも供されていない一団の雑種地については、その全体を「利用の単位となっている一団の雑種地」とする。</p> <p>6 市街化調整区域以外の都市計画区域で市街地的形態を形成する地域において、82《雑種地の評価》の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地が2以上の評価単位により一団となっており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理</p>	地目	評 価 単 位	宅地	1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地）ごと	農地	1枚の農地（耕作の単位となっている1区画の農地）ごと	山林	1筆の山林ごと	雑種地	利用の単位となっている一団の雑種地（同一の目的に供されている雑種地）ごと	<p>評通7</p> <p>評通7-2</p>
地目	評 価 単 位												
宅地	1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地）ごと												
農地	1枚の農地（耕作の単位となっている1区画の農地）ごと												
山林	1筆の山林ごと												
雑種地	利用の単位となっている一団の雑種地（同一の目的に供されている雑種地）ごと												

財産評価関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等												
2 路線価方式	<p>(1) 正面路線価の判定等</p> <p>(2) 不整形地の評価</p>	<p>的と認められる場合には、その一団の雑種地ごとに評価する。</p> <p>(1) 正面と側方に路線がある宅地の正面路線価は、原則、奥行価格補正の定めにより計算した1平方メートル当たりの価額の高い方の路線とする。</p> <p>(2) 地区の異なる2の路線に接する宅地を評価する場合において、正面路線、側方路線及び裏面路線に適用すべき奥行価格補正率、側方路線影響加算率及び二方路線影響加算率については、正面路線の地区の率を適用して計算する。</p> <p>(1) 間口狭小補正率の適用がある場合においては、不整形地補正率に間口狭小補正率を乗じて得た数値を不整形地補正率とする。ただし、この最小値は不整形地補正率の最小値(0.60)とする。</p> <p>(2) 奥行長大補正率の適用がある場合においては、選択により、不整形地補正率を適用せず、間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じて得た数値によって差し支えない。</p>	<p>評通16</p> <p>評通20 評通20-4</p>												
3 雑種地の評価	市街化調整区域の雑種地の評価	<p>市街化調整区域の雑種地の価額を評価する場合のしんしゃく割合は、次表のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="582 1456 1276 1859"> <thead> <tr> <th data-bbox="582 1456 917 1512">周囲(地域)の状況</th> <th data-bbox="917 1456 1157 1512">比準地目</th> <th data-bbox="1157 1456 1276 1512">しんしゃく割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="582 1512 917 1579">①純農地、純山林、純原野</td> <td data-bbox="917 1512 1157 1635" rowspan="2">農地比準、山林比準、原野比準</td> <td data-bbox="1157 1512 1276 1635" rowspan="2">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 1579 917 1691">②①と③の地域の間 (周囲の状況により判定)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="582 1691 917 1859" rowspan="2">③店舗等の建築が可能な幹線道路沿いや市街化区域との境界付近</td> <td data-bbox="917 1635 1157 1747">宅地比準</td> <td data-bbox="1157 1635 1276 1691">しんしゃく割合 50%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="917 1747 1157 1859">宅地価格と同等の取引実態が認められる地域(郊外型店舗が建ち並ぶ地域等)</td> <td data-bbox="1157 1691 1276 1859">しんしゃく割合 0%</td> </tr> </tbody> </table>	周囲(地域)の状況	比準地目	しんしゃく割合	①純農地、純山林、純原野	農地比準、山林比準、原野比準	/	②①と③の地域の間 (周囲の状況により判定)	③店舗等の建築が可能な幹線道路沿いや市街化区域との境界付近	宅地比準	しんしゃく割合 50%	宅地価格と同等の取引実態が認められる地域(郊外型店舗が建ち並ぶ地域等)	しんしゃく割合 0%	<p>評通82</p>
周囲(地域)の状況	比準地目	しんしゃく割合													
①純農地、純山林、純原野	農地比準、山林比準、原野比準	/													
②①と③の地域の間 (周囲の状況により判定)															
③店舗等の建築が可能な幹線道路沿いや市街化区域との境界付近	宅地比準	しんしゃく割合 50%													
	宅地価格と同等の取引実態が認められる地域(郊外型店舗が建ち並ぶ地域等)	しんしゃく割合 0%													

