

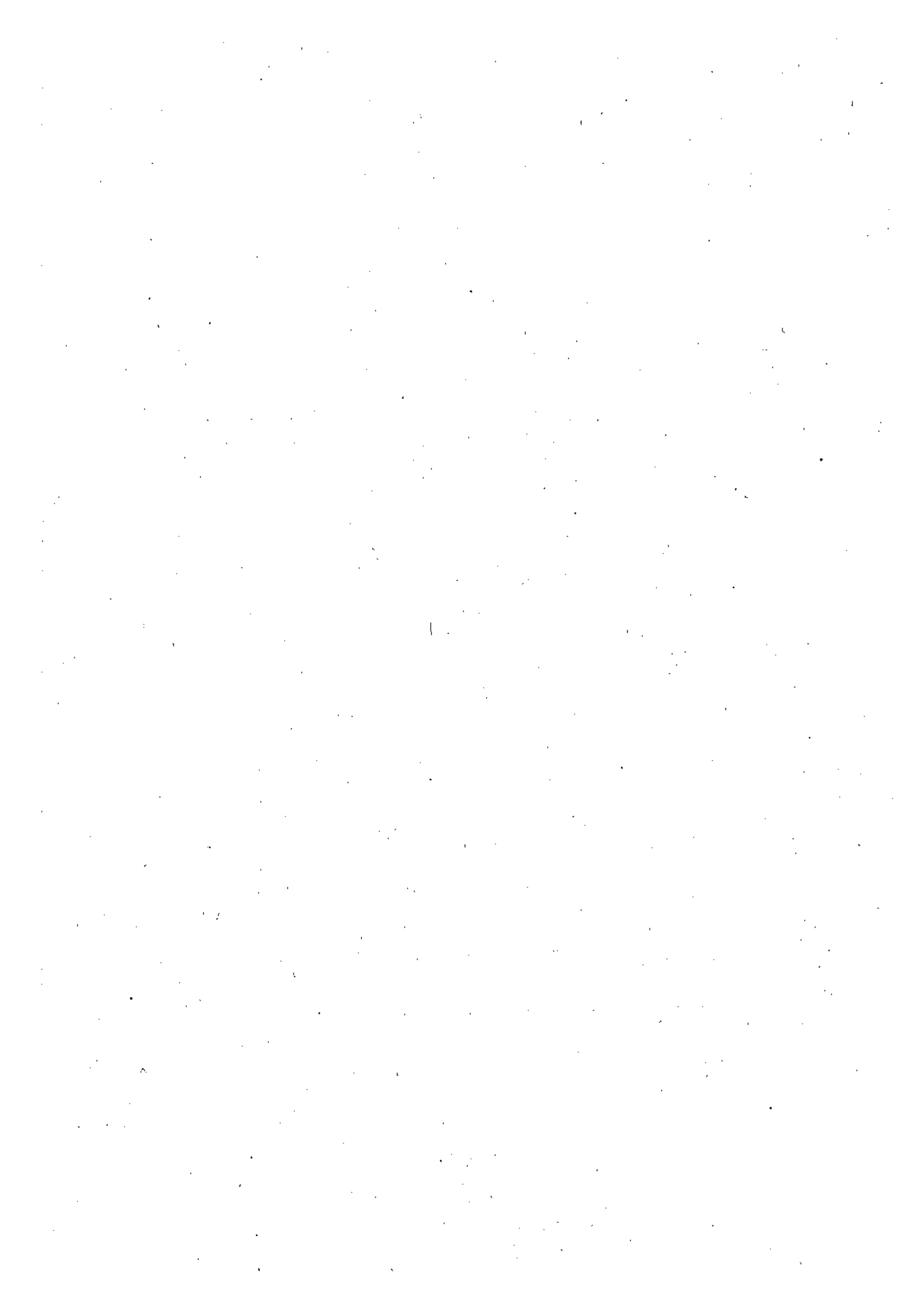
令和4年分の申告相談に当たっての留意事項

名古屋東税務署



目 次

譲渡所得関係	P. 1~20
山林所得関係	P. 21
贈与税関係	P. 22~28
財産評価関係	P. 29~30



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、譲渡所得の基となる資産を贈与した場合又は譲渡の時ににおける価額の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）、金地金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 指法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69①
	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
	合の建物の取得費	<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>	
	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>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>
	チ 資産の取得の日	<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>	所通33-9
	リ 取得契約の締結時に未完成の家屋の取得の日	<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>	所通33-9
	ヌ 改良、改造等を行った資産	<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>	指通31・32共-6

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	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。 ○ 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	措法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(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	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。 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。	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6②

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2②一
	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>指令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6,000万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4②
	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。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り、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、当該家屋の所有者が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の適用を受ける場合は、その敷地の所有者については当該敷地の譲渡について措法35①の規定の適用を受けることができない。</p>	措法35-4及び注3

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等														
	ロ 重複適用の可否	<p>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。</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31の3① 措法31の3-1 措法35① 措法36の2①三</p>														
	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>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、③、④ 指令24の2②、③ 措法36の5</p>														
	ニ 住宅借入金等特別控除の適用の可否	<p>令和 4 年分の確定申告において、旧居住用財産について譲渡所得の課税の特例を適用する場合、現居住用財産又は新たに取得する居住用財産に係る住宅借入金等特別控除の適用の可否については、次のとおりとなる。</p> <table border="1" data-bbox="560 1252 1217 1357"> <thead> <tr> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>R4</th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>△</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>◎×</td> <td>×</td> <td>×</td> <td>○※</td> </tr> </tbody> </table> <p>◎：旧居住用財産について譲渡所得の課税の特例（注）を適用 ○：住宅借入金等特別控除の適用可 ※ 令和 4 年に下記（注）の特例の適用を受けた場合に、住宅借入金等特別控除を適用する場合については新たに取得した年分が令和 7 年分以降であれば適用が可能となる ×：住宅借入金等特別控除の適用否 △：住宅借入金等特別控除の適用否となるため、修正申告書等の提出が必要</p> <p>（注）特例の主なものは、次のとおりである。</p> <p>措法 31 の 3（居住用財産の軽減税率の特例） 措法 35①（居住用財産の特別控除の特例） 措法 36 の 2（特定の居住用財産の買換えの特例）</p>	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	△	△	△	◎×	×	×	○※	<p>措法41②、③ 措法41の3</p>
R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7											
△	△	△	◎×	×	×	○※											

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等																		
	<p>ホ 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除との重複適用の可否</p>	<p>住宅借入金等特別控除の対象となる家屋を居住の用に供した個人が、その居住の用に供した日の属する年、その前年、前々年又は翌年以後3年以内の各年中に旧居住用財産について譲渡所得の課税の特例を適用した場合、住宅借入金等特別控除の対象となる各年分の所得税については、住宅借入金等特別控除を適用しない。</p> <p>また、住宅借入金等特別控除を適用していた場合、住宅借入金等特別控除の対象となる家屋を居住の用に供した年の翌年以後3年以内の各年中に旧居住用財産について譲渡所得の課税の特例を適用する場合は、住宅借入金等特別控除の適用ができないことから修正申告等の提出が必要となる。</p> <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" data-bbox="579 1216 1233 1854"> <thead> <tr> <th data-bbox="579 1216 802 1373">区分</th> <th data-bbox="802 1216 1010 1373">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 data-bbox="1010 1216 1233 1373">(参考) 住宅借入金等特別控除 (措法41～41の3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="579 1373 802 1440">措法31の3①</td> <td data-bbox="802 1373 1010 1440">× 重複適用不可</td> <td data-bbox="1010 1373 1233 1440">× 重複適用不可</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 1440 802 1507">措法35①</td> <td data-bbox="802 1440 1010 1507">× 重複適用不可</td> <td data-bbox="1010 1440 1233 1507">× 重複適用不可</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 1507 802 1574">措法36の2</td> <td data-bbox="802 1507 1010 1709" rowspan="3">○ 重複適用可</td> <td data-bbox="1010 1507 1233 1709" rowspan="3">× 重複適用不可</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 1574 802 1641">措法36の5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 1641 802 1709">措法37の5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 1709 802 1776">措法41の5</td> <td data-bbox="802 1709 1010 1854" rowspan="2">○ 重複適用可</td> <td data-bbox="1010 1709 1233 1854" rowspan="2">○ 重複適用可</td> </tr> <tr> <td data-bbox="579 1776 802 1854">措法41の5の2</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)	(参考) 住宅借入金等特別控除 (措法41～41の3)	措法31の3①	× 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	○ 重複適用可	○ 重複適用可	措法41の5の2	<p>措法41⑩、⑪ 措法41の3①</p> <p>措法41の19の4 ⑩、⑪、⑫</p>
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)	(参考) 住宅借入金等特別控除 (措法41～41の3)																			
措法31の3①	× 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	○ 重複適用可	○ 重複適用可																			
措法41の5の2																					


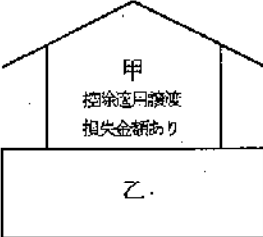
譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
(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両方を取得した相続人（包括受遺者を含む。）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。	措法35④ 措通35-10 措通31の3-2 措令23⑧
	ハ 居住用家屋取得相続人の範囲	対象譲渡（※1）と適用前譲渡（※2）及び適用後譲渡（※3）に係る対価の額の合計が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。 「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。 ※1 対象譲渡 特例適用を受ける譲渡のこと	措法35⑤ 措通35-20、35-21

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
		<p>※2 適用前譲渡</p> <p>適用前譲渡とは対象譲渡をした日の属する年の12月31日までの間に、その対象譲渡をした資産と相続の開始の直前において一体として被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋又はその敷地の用に供されていた一定の土地等の譲渡をしている場合における、その譲渡をいう。</p> <p>※3 適用後譲渡</p> <p>適用後譲渡とは居住用家屋取得相続人が特例の適用を受ける者の対象譲渡をした日の属する年の翌年1月1日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、適用前譲渡と同様の譲渡をした場合における、その譲渡をいう。</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。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35② 措通35-8</p>
	<p>ホ 共有の場合における特別控除額</p>	<p>共有で相続した被相続人の居住用財産を譲渡した場合の特別控除額については、共有者ごとに3,000万円までの特別控除の適用が認められる。</p>	

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等																		
<p>(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</p>	<p>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>	<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> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>(譲渡益) 500</p> <p>(譲渡損失) $\Delta 2,000$</p> </div> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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> </div> <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> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>(譲渡損失) $\Delta 1,000$</p> <p>(譲渡益) 2,000</p> </div> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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> </div> <p>(注) ①及び②の取扱いは、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4105-11 措通4105の2-4 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	×	○																			
	<p>ロ 他の譲渡所得との通算</p>	<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> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="text-align: right;">分離短期譲渡所得</div> <div style="margin-right: 20px;">$\Delta 5,000$</div> <div style="border-left: 1px solid black; height: 20px; width: 10px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">1,000</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="text-align: right;">分離長期譲渡所得 (居住用財産以外)</div> <div style="margin-right: 20px;">6,000</div> <div style="border-left: 1px solid black; height: 20px; width: 10px;"></div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: right;">分離長期譲渡所得 (居住用財産の譲渡損失)</div> <div style="margin-right: 20px;">$\Delta 10,000$</div> <div style="border-left: 1px solid black; height: 20px; width: 10px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">9,000</div> </div> </div>	<p>措法4105⑦ 措法4105の2⑦ 者令2507⑧ 措令2507の2⑧ 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	<p>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。</p>	<p>指法41の5③ 指法41の5の2② 所法20三十一</p>
	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 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 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 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>	指法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 ② 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円控除 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>	<p>措法36 指令24 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
(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>指通35-7</p>
	イ 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>指法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>
	ロ 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>
ハ 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25④</p>	

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
(12) 特定の土地等の長期譲渡所得の特例 特別控除の特例	特例の概要	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。	指法35の20
(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	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。 $\text{確定相続税額} \times \frac{\text{譲渡した相続財産の相続税評価額B} - \text{支払代償金C}}{\text{その者の相続税の課税価格(債務控除前)A} + \text{C}} \times \frac{\text{B}}{\text{A+C}}$	指通39-7
	ロ 同一年中に相続財産を2以上譲渡した場合	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。	指通39-5
(14) 国等に対して財産を寄附した場合の譲渡所得等の非課税	イ 承認申請書の提出期限	承認申請書の提出期限は寄附の日から4か月以内（その期間を経過する日前に、寄附した日の属する年分の所得税の確定申告書の提出期限が到来する場合には、その提出期限まで）となる。	指令25の17
	ロ 譲渡所得が生じない場合	本特例は譲渡所得に起因する財産を公益法人等に寄附した場合に、一定の承認要件を満たすものとして国税庁長官の承認を受けたときは、この所得税を非課税とするものであるから、譲渡所得が発生しない場合（寄附財産がたな卸資産である場合や譲渡益が発生しない場合など）は、本特例の対象外となる。	指法40

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
(15)その他	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、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。</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、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。</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 	所法35④、80、81、83、83の2、86

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>指法37の10</p> <p>指法37の11</p> <p>所通23～35共-11</p> <p>指通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>指法37の11①</p> <p>指法37の12の2①</p> <p>指法3</p> <p>指法8の4、8の5</p> <p>指通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差し支えない。</p>	<p>指通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>指令19の3④、⑥ 所令109③ 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>指法37の11の2</p>
	(6) 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>指法37の11の5① 指通37の11の5-4</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6①</p> <p>措通37の11の5-2</p>
	(8) 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</p> <p>①、②</p>
	(9) 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</p> <p>①、②</p> <p>措法38の4①</p> <p>措通37の12の2-4</p>
	(10) 繰越損失を控除するための手続	<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>措法37の12の2</p> <p>③、④</p>

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等										
	<p>(11) 株式等の譲渡所得及び配当所得に係る税率</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> <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><上場株式等></p> <table border="1" data-bbox="571 678 1217 1093"> <tr> <td data-bbox="571 678 786 842">譲渡所得等に係る税率</td> <td data-bbox="786 678 1217 842"> <p>20%+復興特別所得税</p> <p>・所得税 (15%)</p> <p>・復興特別所得税 (基準所得税額×2.1%)</p> <p>・住民税 (5%)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="571 842 786 969">源泉徴収選択口座内調整所得金額に係る税率</td> <td data-bbox="786 842 1217 969"> <p>20.315%</p> <p>・所得税及び復興特別所得税 (15.315%)</p> <p>・住民税 (5%)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="571 969 786 1093">配当等に係る源泉徴収税率</td> <td data-bbox="786 969 1217 1093"> <p>20.315%</p> <p>・所得税及び復興特別所得税 (15.315%)</p> <p>・住民税 (5%)</p> </td> </tr> </table> <p><一般株式等></p> <table border="1" data-bbox="571 1144 1217 1402"> <tr> <td data-bbox="571 1144 786 1308">譲渡所得等に係る税率</td> <td data-bbox="786 1144 1217 1308"> <p>20%+復興特別所得税</p> <p>・所得税 (15%)</p> <p>・復興特別所得税 (基準所得税額×2.1%)</p> <p>・住民税 (5%)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="571 1308 786 1402">配当等に係る源泉徴収税率</td> <td data-bbox="786 1308 1217 1402"> <p>20.42%</p> <p>・所得税及び復興特別所得税 (20.42%)</p> </td> </tr> </table>	譲渡所得等に係る税率	<p>20%+復興特別所得税</p> <p>・所得税 (15%)</p> <p>・復興特別所得税 (基準所得税額×2.1%)</p> <p>・住民税 (5%)</p>	源泉徴収選択口座内調整所得金額に係る税率	<p>20.315%</p> <p>・所得税及び復興特別所得税 (15.315%)</p> <p>・住民税 (5%)</p>	配当等に係る源泉徴収税率	<p>20.315%</p> <p>・所得税及び復興特別所得税 (15.315%)</p> <p>・住民税 (5%)</p>	譲渡所得等に係る税率	<p>20%+復興特別所得税</p> <p>・所得税 (15%)</p> <p>・復興特別所得税 (基準所得税額×2.1%)</p> <p>・住民税 (5%)</p>	配当等に係る源泉徴収税率	<p>20.42%</p> <p>・所得税及び復興特別所得税 (20.42%)</p>	
譲渡所得等に係る税率	<p>20%+復興特別所得税</p> <p>・所得税 (15%)</p> <p>・復興特別所得税 (基準所得税額×2.1%)</p> <p>・住民税 (5%)</p>												
源泉徴収選択口座内調整所得金額に係る税率	<p>20.315%</p> <p>・所得税及び復興特別所得税 (15.315%)</p> <p>・住民税 (5%)</p>												
配当等に係る源泉徴収税率	<p>20.315%</p> <p>・所得税及び復興特別所得税 (15.315%)</p> <p>・住民税 (5%)</p>												
譲渡所得等に係る税率	<p>20%+復興特別所得税</p> <p>・所得税 (15%)</p> <p>・復興特別所得税 (基準所得税額×2.1%)</p> <p>・住民税 (5%)</p>												
配当等に係る源泉徴収税率	<p>20.42%</p> <p>・所得税及び復興特別所得税 (20.42%)</p>												
	<p>(12) 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)</p>	<p>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。</p>	<p>措法37の13</p>										

譲渡所得関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	<p>(13) 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)</p>	<p>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。</p>	<p>措法37の13の2 ①、④</p>
	<p>(14) その他</p>	<p>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。</p>	<p>措令25の10の10 ⑦</p>

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> $\begin{matrix} \text{必要経費に} \\ \text{算入される} \\ \text{損失の金額} \end{matrix} = \begin{matrix} \left(\begin{matrix} \text{損失の生じた} & \text{損失の生じた} & \text{保険金等によ} \\ \text{た30の山林} & \text{直接の山林の} & \text{り補てんされ} \\ \text{の総額(a)} & \text{時価(b)} & \text{る金額(c)} \end{matrix} \right) + \begin{matrix} \left(\begin{matrix} \text{災害額} & \text{保険金等により} \\ \text{減費用} & \text{補てんされる} \\ \text{(d)} & \text{金額(e)} \end{matrix} \right) \end{matrix}$ <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>	<p>所法51⑩ 所法70②、③ 所令9、142、202、203 指法30① 指通30-3</p>

贈 与 税 関 係

項 目	ポイント	留 意 事 項	参考法令等
1 民法改正に伴う贈与税の改正	成年年齢の改正に伴う年齢要件の改正	<p>民法の改正により、令和4年4月1日から、成年年齢が20歳から18歳に引き下げられた。これに伴い、贈与税の規定における20歳を基準とする要件についても18歳に引き下げる税制改正が行われた。贈与の時期によって下記のとおり受贈者の年齢に関する要件が異なっているため注意が必要である。</p> <p>イ 相続時精算課税（相21の9）、住宅取得等資金の非課税等（措70の2、70の3）、贈与税の特例税率（措70の2の5）、相続税精算課税適用者の特例（措70の2の6～70の2の8）</p> <p>(イ) 令和4年3月31日以前の贈与 その年1月1日において <u>20歳以上</u></p> <p>(ロ) 令和4年4月1日以後の贈与 その年1月1日において <u>18歳以上</u></p> <p>ロ 結婚・子育て資金の非課税（措70の2の3）</p> <p>(イ) 令和4年3月31日以前の贈与 結婚・子育て資金管理契約締結の日において <u>20歳以上50歳未満</u></p> <p>(ロ) 令和4年4月1日以後の贈与 結婚・子育て資金管理契約締結の日において <u>18歳以上50歳未満</u></p>	相21の9、措法70の2、3、措法70の2の5、措法70の2の6～70の2の8
2 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18歳以上（令和4年3月31日以前の贈与の場合は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30、③

贈 与 税 関 係

項 目	ポイント	留 意 事 項	参考法令等
	(2) 直系尊属の 範囲	<p>措法 70 の 2 の 5 ①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>	指通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尊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>	指規23の5の5
	(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>	指法70の2の5③ 指通70の2の5-2

贈 与 ・ 税 関 係

項 目	ポイント	留 意 事 項	参考法令等
3 配偶者控除の特例	<p>(5) 相続時精算課税の特例との適用関係</p> <p>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>	<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> <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>	<p>指法70の2の5③</p> <p>指通21の6-3</p>
4 住宅取得等資金の贈与の非課税	<p>(1) 特例の概要</p> <p>(2) 住宅取得等資金の非課税限度額</p>	<p>令和4年1月1日から令和5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年分から令和3年分までの年分において、旧非課税制度（平成22・24・27・令和4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>非課税限度額は、贈与を受けた者ごとに省エネ等住宅の場合には1,000万円まで、それ以外の住宅の場合には500万円までの住宅取得等資金の贈与が非課税となる。</p> <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>	<p>指法70の2</p> <p>令和4年改正指法附則51⑩</p>

贈 与 税 関 係

項 目	ポイント	留 意 事 項	参考法令等
	<p>(3) 住宅取得等資金の特例適用に係る所得制限</p> <p>(4) 住宅取得等資金の特例適用に係る面積要件</p> <p>(5) 特例対象となる土地等の取得</p>	<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> (新築等をする住宅用の家屋の床面積が <u>40 ㎡以上 50 ㎡未満の場合は、1,000 万円以下</u>) である場合に特例が適用できる。</p> <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 40 ㎡以上 240 ㎡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> <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>イ 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>ロ 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>措法70の2②</p> <p>指令40の4の2 措通70の2-5</p> <p>措通70の2-6 措通70の3-6 (2)</p> <p>措通70の2-3 措法70の2⑦</p>
	<p>(6) 相続時精算課税の特例との適用関係</p>	<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>措法70の2 相法21の12 措法70の3</p>

贈 与 税 関 係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等
	<p>(7) 所得税の住宅借入金等特別控除との適用関係</p> <p>(8) ゆうじょ規定</p>	<p>直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の規定の適用を受ける場合であっても、住宅借入金等特別控除の規定の適用を受けることができるが、住宅借入金等特別控除の規定の適用を受ける金額の計算の基礎となる「住宅借入金等の金額の合計額」は、次の金額のうちいずれか低い金額となる。</p> <p>① 住宅の取得等に係る借入金の金額</p> <p>② 「住宅の取得等に係る対価の額」から住宅取得等資金の贈与に係る金銭に相当する額を控除した額に相当する金額</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>	<p>指法41⑤ 指通41-23</p> <p>指通70の2-15</p>
<p>5 相続時精算課税</p>	<p>(1) 贈与者及び受贈者の範囲</p>	<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、18歳以上（令和4年3月31日以前の贈与の場合は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> <p>なお、贈与により住宅取得等資金の取得した場合に、一定の要件を満たす場合には、贈与者の年齢が60歳未満であっても、相続時精算課税の適用を受けることができる。</p> <p>（注）年の中途において贈与者の推定相続人又は孫になった場合、推定相続人または孫になった時以後にその贈与者からの贈与により取得した財産については相続時精算課税の規定の適用を受けることができる（その時前の贈与については適用を受けることができない。）。</p>	<p>指法21の9①、④ 指法70の2の6①、②</p>

贈 与 税 関 係

項 目	ポイント	留 意 事 項	参考法令等
	(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よ規定は設けられてない。</p>	相通21の9-3
	(3) 贈与の年の途中に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>	<p>相法21の9 相令5③、④ 相法21の18 相法28② 相令5の7</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

贈 与 税 関 係

項 目	ポイント	留 意 事 項	参考法令等
6 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）	制度の概要	<p>中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律の認定を都道府県知事から受ける一定の後継者である受贈者（「特例事業受贈者」という。）が、青色申告（正規の簿記の原則によるものに限る。）に係る事業（不動産貸付業等を除く。）を行っていた贈与者から、その事業に係る特定事業用資産のすべてを平成31年1月1日から令和10年12月31日までの贈与により取得をした場合には、その青色申告に係る事業の継続等、一定の要件の下、特例事業受贈者が納付すべき贈与税のうち、特例事業用資産に係る課税価格に対応する贈与税の納税が猶予され、特例事業受贈者が死亡した場合等には、その全部または一部が免除される。</p>	指法70の6の8
7 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）	制度の概要	<p>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等（「法人版事業承継税制」という。）は、後継者である受贈者が、中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律（「円滑法」という。）の認定を受けている非上場会社の株式等を贈与により取得した場合において、その非上場株式等に係る贈与税について、一定の要件の下、その納税を猶予し、後継者の死亡等により、納税が猶予されている贈与税の納付が免除される制度である。</p>	指法70の7
8 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	制度の概要	<p>認定医療法人の持分を有する者（贈与者）がその持分の全部又は一部の放棄をしたことにより、その認定医療法人の持分を有する他の者（受贈者）に贈与税が課される場合には、納付すべき贈与税のうち、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>	指法70の7の9

財産評価関係

項目	ポイント	留意事項	参考法令等										
1 土地評価の通則	<p>(1) 評価上の区分</p> <p>(2) 評価単位</p>	<p>イ 原則</p> <p>土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。 宅地、田、畑、山林、原野、牧場、池沼、鉱泉地、雑種地</p> <p>ロ 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。 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="582 873 1236 1176"> <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、また、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、</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 宅地の評価	<p>(1) 正面路線価の判定等</p> <p>(2) 不整形地の評価</p>	<p>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>イ 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>ロ 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>イ 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>ロ 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20-1</p>																
3 雑種地の評価	<p>市街化調整区域内の雑種地の評価</p>	<p>比準する地目の判定及び宅地の価額を基として評価する際に考慮する(法的規制等に係る)しんしゃく割合についての基本的な考え方は、次表のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="651 1496 1252 1877"> <thead> <tr> <th data-bbox="595 1496 651 1877" rowspan="4">市街化の影響度 ↑ 弱 ↓ 強</th> <th data-bbox="651 1496 914 1552">周囲(地域)の状況</th> <th data-bbox="914 1496 1137 1552">比準地目</th> <th data-bbox="1137 1496 1252 1552">しんしゃく割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="651 1552 914 1619">①純農地、純山林、純原野</td> <td data-bbox="914 1552 1137 1664" rowspan="2">農地比準、山林比準、原野比準</td> <td data-bbox="1137 1552 1252 1664" rowspan="2">/</td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 1619 914 1720">②①と③の地域の間 (周囲の状況により判定)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="651 1720 914 1877" 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="914 1664 1137 1776">宅地比準</td> <td data-bbox="1137 1664 1252 1720">しんしゃく割合50%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="914 1776 1137 1877">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="1137 1720 1252 1776">しんしゃく割合30%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="914 1877 1137 1964"></td> <td data-bbox="914 1877 1137 1964"></td> <td data-bbox="1137 1877 1252 1964">しんしゃく割合0%</td> </tr> </tbody> </table>	市街化の影響度 ↑ 弱 ↓ 強	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30%			しんしゃく割合0%	<p>評通82</p>
市街化の影響度 ↑ 弱 ↓ 強	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30%																	
		しんしゃく割合0%																	