

個人の方が株式等や土地・建物等を譲渡した場合の

平成29年度 税制改正のあらまし

このパンフレットは、平成29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等の法律（平成29年法律第4号）」等の主な改正の概要を掲載しています。

なお、平成25年から平成49年までの間に生ずる所得についての所得税の確定申告や源泉徴収の際には、所得税のほかに、復興特別所得税（原則として所得税額の2.1%）が課されます。

【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（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）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。

(1) 非課税累積投資契約^(注1)に係る非課税措置（積立NISA）が次のように創設され、現行の非課税上場株式等管理契約に係る非課税措置（現行NISA）といずれかを選択して適用できることとされました。

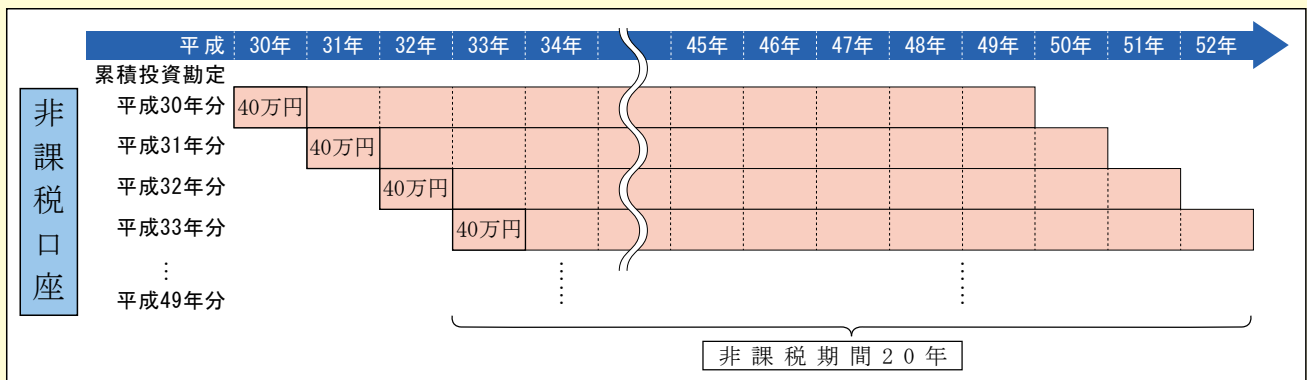
イ 金融商品取引業者等の営業所に非課税口座を開設している居住者等が、その非課税口座に累積投資勘定^(注2)を設けた日から同日の属する年の1月1日以後20年を経過する日までの間に支払を受けるべきその累積投資勘定に係る公社債投資信託以外の証券投資信託（その受益権が金融商品取引所に上場等がされているもの又はその設定に係る受益権の募集が一定の公募により行われたもので、信託契約期間等について一定の要件を満たすものに限り、以下「上場等株式投資信託」といいます。）の配当等（その金融商品取引業者等がその配当等の支払の取扱者であるものに限り、以下「上場等株式投資信託」といいます。）については、所得税を課さないこととされました（措法9の8）。

ロ 金融商品取引業者等の営業所に非課税口座を開設している居住者等が、その非課税口座に累積投資勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後20年を経過する日までの間にその累積投資勘定に係る上場等株式投資信託の受益権の非課税累積投資契約に基づく譲渡をした場合には、その譲渡による譲渡所得等については、所得税を課さないこととされました（措法37の14①）。

また、その上場等株式投資信託の受益権の譲渡による損失金額は、所得税に関する法令の規定の適用上、ないものとみなすこととされました（措法37の14②）。

○ 「積立NISAと現行NISAの対比」と「積立NISAのイメージ」

	積立NISA	現行NISA
開設者（対象者）	口座開設の年の1月1日において20歳以上の居住者等	
投資対象商品	上場等株式投資信託	上場株式・公募株式投資信託等
毎年の投資上限額	40万円	120万円（平成26、27年は100万円）
非課税期間	20年間	5年間
口座開設可能期間	平成30年～平成49年（20年間）	平成26年～平成35年（10年間）
投資方法	定期かつ継続的な方法で投資	制限なし
金融商品取引業者等の変更	年分ごとに変更可能	



税務署

平成29年4月

この社会あなたの税がいきている

1 N I S A (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)の改正(続き)

(注1) 「非課税累積投資契約」とは、上記イ及びロの非課税の適用を受けるために居住者等が金融商品取引業者等と締結した累積投資契約（その居住者等が、一定額の上場等株式投資信託の受益権につき、定期的に継続して、その金融商品取引業者等に買付けの委託等をするを約する契約で、あらかじめその買付けの委託等をする受益権の銘柄が定められているものをいいます。）により取得した上場等株式投資信託の受益権の振替口座簿への記載等に係る契約で、その契約書において、一定の事項が定められているものをいいます（措法37の14⑤四）。

(注2) 「累積投資勘定」とは、非課税累積投資契約に基づき振替口座簿への記載等がされる上場等株式投資信託の受益権の振替口座簿への記載等に関する記録を他の取引に関する記録と区分して行うための勘定で、一定の要件を満たすものをいいます（措法37の14⑤五）。

(2) 他の年分の非課税管理勘定又は未成年者口座に設けられた非課税管理勘定から、その非課税管理勘定が設けられた日の属する年の1月1日から5年を経過した日に新たに設けられた非課税管理勘定に移管がされる上場株式等については、その移管に係る払出し時の金額の上限額を撤廃することとされました（措法37の14⑤二）。

(注) この改正は、「ジュニアN I S A (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に設けられた非課税管理勘定又は継続管理勘定への上場株式等の移管についても同様です（措法37の14の2⑤二ロ、ハ）。

《適用時期》

上記(1)の改正は、平成29年10月1日以後に累積投資勘定の設定に係る手続を行い、平成30年1月1日以後に設定された累積投資勘定に受け入れる上場等株式投資信託について適用されます。

2 株式等の譲渡に関するその他の改正

(1) 法人の株主等がその法人の行った株式分配（その法人の株主等に対して、完全子法人の株式又は出資のみが、現物分配法人の各株主等の有するその現物分配法人の発行済株式等の数又は金額の割合に応じて交付されたものを除きます。）により交付を受ける金銭の額及び金銭以外の資産の価額の合計額については、配当等とみなされる部分の金額を除き、一般株式等に係る譲渡所得等又は上場株式等に係る譲渡所得等に係る収入金額とみなして課税することとされました（措法37の10③、37の11③）。

(2) 「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平成31年3月31日まで2年延長されました（措法37の13①四）。

(3) 内国法人の非居住者株主がその内国法人の行った特定株式分配により交付を受ける外国完全子法人株式の価額に相当する金額については、配当等とみなされる部分の金額を除き、一般株式等に係る譲渡所得等又は上場株式等に係る譲渡所得等に係る収入金額とみなして課税することとされました（措法37の14の3③）。

(4) 上場株式等に係る配当所得等又は譲渡所得等の金額を申告する際に確定申告書等に添付する特定口座年間取引報告書の範囲に、金融商品取引業者等から電磁的方法により交付を受けたその特定口座年間取引報告書に記載すべき事項が記録された電磁的記録を一定の方法によって出力することにより作成した書面が追加されました（措令25の9⑭⑮等）。

(5) 特定保管勘定又は特定信用取引等勘定の設定又は廃止をする場合に提出する特定口座異動届出書について、その届出書を提出する者の個人番号の記載を要しないこととされました（措規18の12の2①一）。

(6) 非永住者の課税所得の範囲から、国外にある有価証券の譲渡により生ずる一定の所得を除外することとされました（所法7①二）。

《適用時期》

上記(1)及び(3)の改正は、平成29年4月1日以後に行われる株式分配又は特定株式分配について適用されます。

上記(4)の改正は、平成31年分以後の所得税について適用されます。

上記(5)の改正は、平成29年4月1日以後に提出する特定口座異動届出書について適用されます。

上記(6)の改正は、平成29年4月1日以後に行う有価証券の譲渡により生ずる所得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等についての改正（主なもの）】

3 災害に関する税制上の措置の整備

- (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」について、その適用対象に、独立行政法人都市再生機構が施行する次に掲げる事業の用に供される土地等が土地開発公社に買い取られる場合が追加されました（措法31の2②二の二）。
 - イ 被災市街地復興推進地域内において施行する被災市街地復興土地区画整理事業
 - ロ 住宅被災市町村の区域内において施行する第二種市街地再開発事業
- (2) 次に掲げる特例の適用を受ける者が、特定非常災害として指定された非常災害に基因するやむを得ない事情により、予定期間等内にその買換資産等の取得等を行うことが困難となった場合には、税務署長の承認等の一定の要件の下、その予定期間等を2年の範囲内で延長する措置が講じられました。
 - イ 確定優良住宅地等予定地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2⑦）
 - ロ 取用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（措法33⑦）
 - ハ 交換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2⑤）
 - ニ 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法36の2②）
 - ホ 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（措法37⑧）
 - へ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法37の5②）
 - ト 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（措法41の5⑦一）
- (3) 「取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、その適用対象に、次に掲げる土地等が次に定める事業の用に供するために地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構（土地開発公社を含みます。）に買い取られ、対価を取得する場合が追加されました（措法33①三の六、三の七）。
 - イ 地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が被災市街地復興推進地域において施行する減価補償金を交付すべきこととなる被災市街地復興土地区画整理事業の施行区域内にある土地等 公共施設の整備改善に関する事業
 - ロ 地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が住宅被災市町村の区域において施行する第二種市街地再開発事業の施行区域内にある土地等 その第二種市街地再開発事業
- (4) 被災市街地復興土地区画整理事業が施行された場合において、個人が有する土地等に係る換地処分により代替住宅等を取得した場合には、取得価額の引継ぎ等により課税を繰り延べる等の措置を適用することとされました（措法33の3⑧）。
- (5) 「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」について、その適用対象に、被災市街地復興推進地域内にある土地等が、次に掲げる場合に該当することとなった場合が追加されました（措法34の2②二十、二十一の二）。
 - イ 被災市街地復興特別措置法の買取りの申出に基づき都道府県知事等に買い取られる場合
 - ロ 被災市街地復興土地区画整理事業に係る換地処分によりその事業の換地計画に定められた公営住宅等の用地に供するための保留地の対価の額に対応する土地等の部分の譲渡があった場合

《適用時期》

上記(1)の改正は、平成29年1月1日以後に都市計画決定がされた都市計画に定められた被災市街地復興推進地域内にある土地等又は同日以後に住宅被災市町村となった市町村の区域内にある土地等の同日以後に行う譲渡について適用されます。

上記(2)の改正は、予定期間等の末日が平成29年4月1日以後である買換資産等について適用されます。

上記(3)の改正は、平成29年1月1日以後に都市計画決定がされた都市計画に定められた被災市街地復興推進地域において施行される被災市街地復興土地区画整理事業の施行区域内にある土地等又は同日以後に住宅被災市町村となった市町村の区域において施行される第二種市街地再開発事業の施行区域内にある土地等の同日以後に行う譲渡について適用されます。

上記(4)の改正は、平成29年1月1日以後に都市計画決定がされた都市計画に定められた被災市街地復興推進地域内にある土地等の同日以後に行う譲渡について適用されます。

上記(5)の改正は、平成29年1月1日以後に都市計画決定がされた都市計画に定められた被災市街地復興推進地域内にある土地等又は被災市街地復興推進地域において被災市街地復興土地区画整理事業が施行される場合における保留地の対価の額に対応する部分の同日以後に行う譲渡について適用されます。

4 特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例に関する改正

「特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例」について、次のとおり見直しを行った上、その適用期限を平成32年12月31日（国内にある長期所有の土地等、建物又は構築物から国内にある一定の土地等、建物又は構築物への買換え（措法37①表七）については、平成32年3月31日）まで3年延長することとされました（措法37～37の4）。

- (1) 既成市街地等の内から外への買換えについて、譲渡資産から事務所として使用されている建物等又はその敷地の用に供されている土地等を、買換資産から都市再生特別措置法の立地適正化計画を作成した市町村のその立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域以外の地域内にあるその立地適正化計画に記載された誘導施設に係る土地等、建物及び構築物を、それぞれ除外することとされました（措法37①表一）。
- (2) 市街化区域又は既成市街地等の内から外への農業用資産の買換え及び農用地区域内にある土地等の買換えについて、適用対象から除外することとされました（旧措法37①表二、七）。
- (3) 船舶から船舶への買換えについて、譲渡資産及び買換資産から漁業の用に供される船舶を除外すること等とされました（旧措法37①表十）。
- (4) 短期所有の土地等の譲渡について特例を適用できることとする措置が、平成32年3月31日まで3年延長されました（措法37②）。

《適用時期》

上記(1)の改正は、平成29年4月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産の取得をした場合に適用され、同日前に譲渡資産の譲渡をした場合等については、従前のおりとされました。

上記(2)の改正は、平成29年4月1日前に譲渡資産の譲渡をした場合等については、従前のおりとされました。なお、平成29年4月1日から平成29年12月31日までの間にする譲渡資産の譲渡及び一定の要件を満たす個人が平成30年1月1日から平成31年12月31日までの間にする譲渡資産の譲渡についても、引き続き特例の適用対象とされています。

上記(3)の改正は、平成29年4月1日前に譲渡資産の譲渡をした場合等については、従前のおりとされました。なお、平成29年4月1日から平成29年12月31日までの間にする譲渡資産（漁業の用に供されるものに限ります。以下同じです。）の譲渡及び一定の要件を満たす個人が平成30年1月1日から平成32年9月30日までの間にする譲渡資産の譲渡についても、引き続き特例の適用対象とされています。

5 土地・建物等の譲渡に関するその他の改正

- (1) 「短期所有土地の譲渡等をした場合の土地の譲渡等に係る事業所得等の課税の特例」について、適用停止措置の期限が平成32年3月31日まで3年延長されました（措法28の4⑥）。
- (2) 「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」について、適用期限が平成31年12月31日まで3年延長されました（措法31の2①）。
- (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、農村地域工業等導入促進法の改正を前提に、対象業種の拡大及び対象地域の見直し後も引き続き、実施計画に定められた産業導入地区内の一定の土地等を一定の施設の用に供するために譲渡した場合を適用対象とすることとされました（措法34の3②四）。
- (4) 「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、都市緑地法の規定により同法の改正後の緑地保全・緑化推進法人（改正前：緑地管理機構）に土地等が買い取られる場合を引き続き本特例の対象とすること等とされました（措令22の7②）。

《適用時期》

上記(3)の改正は、農村地域工業等導入促進法の一部を改正する法律（平成29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。

上記(4)の改正は、都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29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。

- このパンフレットは、平成29年4月1日現在の法令に基づき作成しています。
- 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。