

個人の方が株式等や土地・建物等を譲渡した場合の 令和5年度 税制改正のあらまし

このパンフレットは、令和5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5年法律第3号）」等の主な改正の概要を掲載しています。

【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に関する改正

「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。

- 「つみたてNISA（累積投資勘定）」の勘定設定期間等（改正前：平成30年1月1日から令和24年12月31日まで）の末日が令和5年12月31日とされました（措法37の14⑤一ロ、五イ）。
- 令和6年1月1日から開始される「新たなNISA（特定累積投資勘定及び特定非課税管理勘定）」が改組され、①口座開設可能期間の恒久化、②年間投資上限額の拡充、③非課税保有期間の無期限化などを含む抜本的な見直しが行われました（措法9の8、37の14等）。

改正後における「現行のNISA（～令和5年）」と「新たなNISA（令和6年～）」の概要は、次のとおりとなります。

【現行のNISA（～令和5年）】

	つみたてNISA (累積投資勘定)	年ごとに 選択適用	一般NISA (非課税管理勘定)
口座開設可能期間	平成30年～令和5年		平成26年～令和5年
年間投資上限額	40万円		120万円
非課税保有期間	最長20年間、配当等・譲渡益が非課税		最長5年間、配当等・譲渡益が非課税
非課税投資総額	最大800万円（40万円×20年間）		最大600万円（120万円×5年間）
投資対象商品	積立・分散投資に適した一定の公募等株式投資信託 (商品性について内閣総理大臣が告示で定める要件を満たしたものに限り。)		上場株式・公募株式投資信託等
投資方法	契約に基づき、定期かつ継続的な方法で投資		制限なし

(注) 令和5年末までに非課税管理勘定に受け入れた上場株式等及び累積投資勘定に受け入れた累積投資上場株式等については、「新たなNISA（令和6年～）」の外枠で、引き続き非課税措置の対象となります。

【新たなNISA（令和6年～）】

	つみたて投資枠 (特定累積投資勘定)	同時に設定	成長投資枠 (特定非課税管理勘定)
口座開設可能期間	制限なし(恒久化)		同左
年間投資上限額	120万円		240万円
非課税保有期間	制限なし(無期限化)		同左
非課税保有限度額 (総枠)	1,800万円	※簿価残高方式で管理(枠の再利用が可能)	1,200万円(内数)
投資対象商品	積立・分散投資に適した一定の公募等株式投資信託 (商品性について内閣総理大臣が告示で定める要件を満たしたものに限り。)		上場株式・公募株式投資信託等 (高レバレッジ投資信託などを除く。)
投資方法	契約に基づき、定期かつ継続的な方法で投資		制限なし



2 「エンジェル税制」に関する改正等

(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」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」の適用を受けた場合には、その適用を受けた年の翌年以後の各年分における控除対象特定株式に係る同一銘柄株式の取得価額について、一定の調整計算（取得価額からこの特例の適用を受けた金額を控除）が必要とされています（措令 25 の 12⑦）。

今回の改正により、特例控除対象特定株式^(注1)の取得に要した金額の合計額についてこの特例の適用を受けた場合において、その適用を受けた金額として一定の金額（適用額）が 20 億円以下であるときは、その適用を受けた年の翌年以後の各年分における特例控除対象特定株式に係る同一銘柄株式の取得価額について、上記の調整計算が不要^(注2)とされました（措令 25 の 12⑦⑧）。

(注) 1 「特例控除対象特定株式」とは、控除対象特定株式のうち租税特別措置法第 37 条の 13 第 1 項第 1 号又は第 2 号に掲げる株式会社でその設立の日以後の期間が 5 年未満の株式会社であることその他一定の要件を満たすものの特定株式に係るものをいいます（措令 25 の 12⑧）。

2 適用額が 20 億円を超える場合には、一定の調整計算（取得価額から、適用額から 20 億円を控除した残額を控除）が必要となります。

(2) 「特定新規中小企業者がその設立の際に発行した株式の取得に要した金額の控除等」の創設

イ 令和 5 年 4 月 1 日以後に、その設立の日の属する年 12 月 31 日において特定新規中小企業者に該当する株式会社でその設立の日以後の期間が 1 年未満の株式会社であることその他一定の要件を満たすものによりその設立の際に発行される株式（設立特定株式）を払込みにより取得をした居住者等（その株式会社の発起人であることその他一定の要件を満たすものに限り、）は、その年分の一般株式等に係る譲渡所得等の金額又は上場株式等に係る譲渡所得等の金額からその設立特定株式（その年 12 月 31 日において有するものとして一定のものに限り、）の取得に要した金額の合計額（その一般株式等に係る譲渡所得等の金額及びその上場株式等に係る譲渡所得等の金額の合計額を限度）を控除する特例が創設されました（措法 37 の 13 の 2①）。

なお、この特例の適用を受けた場合において、その適用を受けた金額（適用額）が 20 億円を超えるときは、その適用を受けた年の翌年以後の各年分における控除対象設立特定株式に係る同一銘柄株式の取得価額について、一定の調整計算（取得価額から、適用額から 20 億円を控除した残額を控除）が必要^(注)となります（措令 25 の 12 の 2⑦）。

(注) 適用額が 20 億円以下である場合には、上記の調整計算は不要です。

ロ 「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」の適用対象となる株式の範囲に、上記イの居住者等が取得をした設立特定株式が加えられました（措法 37 の 13 の 3①④⑦）。

《適用時期》

上記(1)の改正は、令和 5 年 4 月 1 日以後に払込みにより取得をする特定株式について適用されます。

上記(2)の改正は、令和 5 年 4 月 1 日から適用されます。

3 株式等の譲渡に関するその他の改正

(1) 「国外転出をする場合の譲渡所得等の特例の適用がある場合の納税猶予」及び「贈与等により非居住者に資産が移転した場合の譲渡所得等の特例の適用がある場合の納税猶予」について、次の措置が講じられました（所法 137 の 2⑩二、137 の 3⑬二、所令 266 の 2①、266 の 3①⑤、所規 52 の 2①⑦～⑨、52 の 3①⑦）。

イ いわゆる株券不発行会社に係る非上場株式（質権の設定がされていないことなど一定の要件を満たすものに限り、）を担保として供する場合には、一定の書類を提出することにより、その株券を発行せずに担保として供することができることとされました^(注)。

(注) 改正前においては、いわゆる株券不発行会社に係る非上場株式を担保として供する場合には、その株券を供託するために、その株券を発行する必要がありました。

ロ 持株会社の社員の持分（質権の設定がされていないことなど一定の要件を満たすものに限り、）について、一定の書類を提出することにより、担保として供することができることとされました。

《適用時期》

上記の改正は、令和 5 年 4 月 1 日以後に担保を供する場合について適用されます。

(2) 「株式等を対価とする株式の譲渡に係る譲渡所得等の課税の特例」について、適用対象から株式交付の直後の株式交付親会社が一定の同族会社^(注)に該当する場合が除外されました（措法 37 の 13 の 4①）。

(注) 「一定の同族会社」とは、同族会社であることについての判定の基礎となった株主のうち同族会社でない法人がある場合には、その法人をその判定の基礎となる株主から除外して判定するものとした場合においても同族会社となる同族会社をいいます。

《適用時期》

上記の改正は、令和 5 年 10 月 1 日以後に行われる株式交付について適用されます。

3 株式等の譲渡に関するその他の改正（続き）

- (3) 「特定の取締役等が受ける新株予約権の行使による株式の取得に係る経済的利益の非課税等（ストックオプション税制）」について、適用対象となる新株予約権（特定新株予約権）に係る契約の要件のうちその新株予約権の行使は付与決議の日後10年を経過する日までの間に行うことと要件を、付与決議の日においてその設立の日以後の期間が5年未満であることその他一定の要件を満たす株式会社が新株予約権を付与する場合には、その新株予約権の行使は付与決議の日後15年を経過する日までの間に行うこととされました（措法29の2①一、措規11の3①）。

《適用時期》

上記の改正は、令和5年4月1日以後に行われる付与決議に基づき締結される契約により与えられる特定新株予約権に係る株式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）】

1 居住用財産の譲渡所得の特別控除に関する改正

「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」について、次の措置が講じられた上、その適用期限が令和9年12月31日まで4年延長されました（措法35③）。

- (1) 被相続人居住用家屋^(注1)の一定の譲渡又は被相続人居住用家屋とともにする被相続人居住用家屋の敷地等^(注1)の一定の譲渡をした場合に、その被相続人居住用家屋がその譲渡の時からその譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に次に掲げる場合に該当することとなったときは、この特例の適用を受けることができることとされました（措法35③）。

イ 耐震基準に適合することとなった場合^(注2)

ロ その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合

(注) 1 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相続の時からその譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないものに限り、

2 確定申告書の添付書類として提出する耐震基準に適合する旨の証明書は、被相続人居住用家屋を耐震基準に適合させるための工事（その被相続人居住用家屋の譲渡の日から同日の属する年の翌年2月15日までの間に完了したものに限り、）の完了の日から確定申告書の提出の日までの間に耐震基準に適合する旨の証明のための家屋の調査が終了したものに限り、

- (2) 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の数が3人以上である場合は、特別控除額が2,000万円とされました（措法35④）。

《適用時期》

上記の改正は、令和6年1月1日以後に行う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譲渡について適用されます。

2 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、次の措置が講じられた上、その適用期限が令和8年12月31日まで（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表三）については令和8年3月31日まで）3年延長されました（措法37①③④）。

- (1) 既成市街地等の内から外への買換えについて、適用対象から除外されました（旧措法37①表一）。
- (2) 航空機騒音障害区域の内から外への買換えについて、譲渡資産から令和2年4月1日前に特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法の航空機騒音障害防止特別地区又は公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律の第二種区域となった区域内にある資産が除外されました（措法37①表一）。
- (3) 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について、主たる事務所の所在地^(注)の移転を伴う一定の買換えの場合の課税の繰延割合が次のとおり見直されました（措法37①表三、⑩）。

イ 東京都特別区の区域から地域再生法の集中地域以外の地域への主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えについて、課税の繰延割合が90%（改正前：80%）に引き上げられました（措法37⑩一）。

ロ 地域再生法の集中地域以外の地域から東京都特別区の区域への主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えについて、課税の繰延割合が60%（改正前：70%）に引き下げられました（措法37⑩三）。

(注) 主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えは、譲渡資産の譲渡及び買換資産の取得がその個人の主たる事務所として使用される建物及び構築物並びにその敷地の用に供される土地等の譲渡及び取得に該当するかどうかにより判定します。

2 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（続き）

(4) 一定の船齢の日本船舶から環境への負荷の低減に資する一定の日本船舶への買換えについて、平成23年1月1日以後に建造された建設業その他の一定の事業の用に供される船舶が譲渡資産から除外された（措法37①表四）ほか、譲渡資産に係る船齢要件の見直し等が行われました（措令25⑫⑬等）。

(5) この特例の適用を受ける場合（資産の譲渡をした日の属する年中に資産の取得をする場合に限り、）の要件に、譲渡資産の譲渡の日（同日前に買換え資産の取得をした場合には、その取得の日）を含む三月期間^(注)の末日の翌日から2か月以内に、納税地の所轄税務署長にこの特例の適用を受ける旨等の届出をすることが加えられました（措法37①、措令25③）。

(注) 三月期間とは、1月1日から3月31日まで、4月1日から6月30日まで、7月1日から9月30日まで及び10月1日から12月31日までの各期間をいいます。

《適用時期》

上記(1)から(4)までの改正は、令和5年4月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換え資産の取得をする場合における当該譲渡について適用されます。

また、上記(5)の改正は、令和6年4月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換え資産の取得をする場合における当該譲渡について適用されます。

3 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」について、次の措置が講じられた上、その適用期限が令和7年12月31日まで3年延長されました（措法31の2①③）。

イ 適用対象から特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡が除外されました（旧措法31の2②十二）。

ロ 開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内において行われる開発行爲に係るものに限定されました（措法31の2②十三、措令20の2⑤）。

① 市街化区域

② 市街化調整区域

③ 区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域のうち用途地域が定められている区域

《適用時期》

上記の改正は、令和5年4月1日以後に行う土地等の譲渡について適用されます。

(2) 「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」について、買換え資産である中高層の耐火建築物の建築に係る事業の範囲から、上記(1)イの特定の民間再開発事業が除外されました（措法37の5、旧措令25の4④二）。

《適用時期》

上記の改正は、令和5年4月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換え資産について適用されます。

(3) 「低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除」について、次の措置が講じられた上、その適用期限が令和7年12月31日まで3年延長されました（措法35の3①）。

イ 次に掲げる区域内に所在する低未利用土地等の譲渡については、その譲渡の対価の額の要件が800万円以下に引き上げられました（措法35の3②二）。

① 市街化区域又は区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域のうち用途地域が定められている区域

② 所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域

ロ 適用対象となる低未利用土地等の譲渡後の利用要件に係る用途から、いわゆるコインパーキングが除外されました。

《適用時期》

上記の改正は、令和5年1月1日以後に行う低未利用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、令和5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。