

個人の方が土地・建物等や株式等を譲渡した場合の

令和3年度 税制改正のあらまし

このリーフレットは、令和3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3年法律第11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 マンション敷地売却事業等に係る譲渡所得に関する改正

- (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」の適用対象となるマンション敷地売却事業について、その認定買受計画に、決議特定要除却認定マンション（改正前：決議要除却認定マンション）を除却した後の土地に新たに建築される一定のマンションに関する事項等の記載があるマンション敷地売却事業とすることとされました（措法31の2②十）。
- (2) 「換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例」の適用対象に、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の敷地分割事業が実施された場合においてその資産に係る敷地権利変換により除却敷地持分等を取得したときが追加されました（措法33の3⑧、措令22の3⑩）。
- (3) 「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」の適用対象となるマンション敷地売却事業について、通行障害既存耐震不適格建築物に該当する決議特定要除却認定マンション（改正前：決議要除却認定マンション）の敷地の用に供されている土地等につき実施されたマンション敷地売却事業とすることとされました（措法34の2②二十二の二）。
- (4) 「相続財産に係る譲渡所得の課税の特例」の適用対象となる相続財産に、相続財産につき上記(2)の課税の特例の適用を受けた場合におけるその敷地権利変換により取得した除却敷地持分等が追加されました（措法39⑦）。

《適用時期》上記(1)及び(3)の改正は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）附則第1条第3号に掲げる規定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(2)及び(4)の改正は、同法の施行の日以後に行う資産の譲渡について適用されます。

2 土地・建物等の譲渡に関するその他の改正

- (1) 「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」の適用対象となる特定の民間住宅地造成事業のための土地等の譲渡について、次の見直しが行われた上、その適用期限が令和5年12月31日まで3年延長されました（措法34の2②三、措令22の8④～⑥、措規17の2①三、②③）。
 - イ 適用対象から開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業に係る土地等の譲渡が除外されました。
 - ロ 適用対象となる土地区画整理事業として行われる一団の宅地造成事業に係る土地等の譲渡について、施行地区の全部が市街化区域に含まれる土地区画整理事業として行われる一団の宅地造成事業に係る土地等の譲渡に限定されました。
- (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」の適用対象から、過疎地域の外から内への買換え及び防災再開発促進地区内にある土地等の買換えが除外されました（旧措法37①表三、五、37の2、37の4）。

《適用時期》上記(1)の改正は、令和3年4月1日以後に行う土地等の譲渡について適用され、同日以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。

上記(2)の改正は、令和3年4月1日以前に行った譲渡資産の譲渡については、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）】

- 1 特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和3年4月1日現在未成立）により、次のとおり特例が拡充されました。
 - (1) 一団地の都市安全確保拠点施設が都市施設に追加された後の都市計画事業により土地等が買い取られる場合について、引き続き「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」等の対象とされました（措法33①、33の4①）。
 - (2) 浸水被害防止区域等が追加等された後の移転促進区域内にある農地等が集団移転促進事業計画に基づき地方公共団体に買い取られる場合について、引き続き「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」の対象とされました（措法34②六）。
- 2 強靱かつ持続可能な電気供給体制の確立を図るための電気事業法等の一部を改正する法律（令和2年法律第49号）により、土地収用法及び大深度地下の公共的使用に関する特別措置法の対象となる事業に配電事業が追加された後も引



【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）】（続き）

き続き、土地収用法の規定に基づいて収用され、補償金を取得する場合及び大深度地下の公共的使用に関する特別措置法の使用の認可に関する処分に伴い一定の補償金を取得する場合等について、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」等の対象とされました（措法33①、33の4①）。

また、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」等に係る簡易証明制度の対象に、配電事業の用に供するために設置される送電施設又は一定の変電施設に関する事業に必要な土地等が追加されました（措規14⑤三イ）。

- 3 復興庁設置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第46号）により、福島県知事が作成できることとされた農用地利用集積等促進計画の定めるところにより農地中間管理機構が行う農地売買等事業のために農地等を譲渡した場合について、「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」の対象とすることとされました（措法34の3②一、措令22の9①、措規18④四イ）。

《適用時期》上記2の改正は、令和4年4月1日以後に行う資産の譲渡について適用されます。

【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 特定口座制度に関する改正

- (1) 源泉徴収選択口座に係る特定口座内保管上場株式等の譲渡等（国外転出時課税制度の適用を受けるものを除き、以下「対象譲渡等」といいます。）による事業所得の金額又は雑所得の金額の計算上、その源泉徴収選択口座を開設している金融商品取引業者等に支払う投資一任契約に係る費用を必要経費に算入できるとされました。

具体的には、その年中に行われた対象譲渡等について、金融商品取引法に規定する投資一任契約に基づき、源泉徴収選択口座を開設している金融商品取引業者等に支払うべき費用の額のうちその対象譲渡等に係る事業所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入されるべき一定の金額がある場合には、その金額（その金額がその源泉徴収選択口座においてその年最後に行われた対象譲渡等に係る源泉徴収口座内通算所得金額を超える場合には、その超える部分の金額を控除した金額）の15%相当額の所得税が還付されることとされました（措法37の11の4③、措令25の10の11⑥）。

- (2) 「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」の適用対象から、「特定保有株式」が除外されました（措法37の11の2①）。

《適用時期》上記(1)の改正は、令和4年1月1日以後に行われる対象譲渡等について適用されます。

上記(2)の改正は、令和3年分以後の所得税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) 会社法の一部を改正する法律（令和元年法律第70号）において株式交付制度が創設されたことに伴い、個人が、その有する株式（以下「所有株式」といいます。）を発行した法人を株式交付子会社（被買収会社）とする株式交付によりその所有株式の譲渡をし、その株式交付に係る株式交付親会社（買収会社）の株式の交付を受けた場合（交付を受けたその株式交付親会社の株式の価額が交付を受けた金銭の額及び金銭以外の資産の価額の合計額のうちに占める割合が80%に満たない場合を除きます。）におけるその所有株式の譲渡については、その譲渡がなかったものとみなすこととされました（措法37の13の3）。

なお、その株式交付により株式交付親会社の株式以外の資産の交付を受けた場合には、その所有株式の譲渡のうち、株式交付親会社の株式に対応する部分の譲渡がなかったものとみなされます。

- (2) 一般株式等に係る譲渡所得等の収入金額とみなされる金額から、同族会社が発行した社債の元本の償還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で、その償還の日において、その同族会社の判定の基礎となる株主である法人と特殊の関係のある個人及びその親族等が交付を受けるものが除外され、これを総合課税の対象とすることとされました（措法37の10③八、措令25の8⑩、措規18の9①）。

- (3) 「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4年3月31日まで1年延長されました（措法37の13①三、37の13の2、41の19①三）。

- (4) 「特別事業再編を行う法人の株式を対価とする株式等の譲渡に係る譲渡所得等の課税の特例」が廃止されました（旧措法37の13の3）。

《適用時期》上記(1)の改正は、令和3年4月1日以後に行われる株式交付について適用されます。

上記(2)の改正は、令和3年4月1日以後に交付を受けるべき金銭又は金銭以外の資産について適用され、同日前に交付を受けるべき金銭又は金銭以外の資産については、従前のおりとなります。

上記(4)の改正は、令和3年4月1日前に認定を受けた特別事業再編計画に係る特別事業再編による株式等の譲渡については、従前のおりとなります。

- このリーフレットは、令和3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。