

(1) 個人の場合

区 分	課 税 制 度
I 一般の課税方式 株式等の譲渡所得については、次のIIによる分離課税、土地、建物等の譲渡所得については、IIIによる分離課税	(イ) 長期譲渡所得……（保有期間5年を超える資産の譲渡による所得） $\frac{\{(\text{収入金額} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}) - 50\text{万円}\}}{\text{譲渡益}} \times \frac{1}{2} = \text{課税所得}$ (ロ) 短期譲渡所得……（保有期間5年以下の資産の譲渡による所得） $(\text{収入金額} - \text{取得費} \cdot \text{譲渡費用}) - 50\text{万円} = \text{課税所得}$ (注) 1 取得費は、その資産の取得に要した費用、設備費及び改良費の合計額をいう。 2 昭和27年12月31日以前に取得した資産の取得費は、昭和28年1月1日における相続税評価額を基礎として計算する。 3 個人に対する贈与、相続等により取得した資産は、受贈者又は相続人等が引き続き所有していたものとみなす。 4 国外転出（国内に住所及び居所を有しないこととなることをいう。以下同じ。）をする居住者が、所得税法に規定する有価証券若しくは匿名組合契約の出資の持分（以下「有価証券等」という。）又は決済をしていないデリバティブ取引、信用取引若しくは発行日取引（以下「未決済デリバティブ取引等」という。）を有する場合には、その国外転出の時に、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める金額によりその有価証券等の譲渡又はその未決済デリバティブ取引等の決済をしたものとみなして、事業所得の金額、譲渡所得の金額又は雑所得の金額を計算する。 イ その国外転出の日の属する年分の確定申告書の提出時までに納税管理人の届出をした場合 その国外転出の時におけるその有価証券等の価額に相当する金額又はその未決済デリバティブ取引等の決済に係る利益の額若しくは損失の額 ロ 上記イに掲げる場合以外の場合 その国外転出の予定日の3月前の日におけるその有価証券等の価額に相当する金額又はその未決済デリバティブ取引等の決済に係る利益の額若しくは損失の額 なお、本特例は、次のイ及びロに掲げる要件を満たす居住者について、適用。 イ 上記1のイ及びロに定める金額の合計額が1億円以上である者 ロ 国外転出の日前10年以内に、国内に住所又は居所を有していた期間の合計が5年超である者 (注) 上記の「国内に住所又は居所を有していた期間」には、出入国管理及び難民認定法別表第一の在留資格をもって在留していた期間を除く。
II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例	(イ) 一般株式等に係る譲渡所得等の課税の特例 一般株式等に係る譲渡所得等は、次の税率による分離課税 一般株式等に係る譲渡所得等の金額×15% (ロ) 上場株式等に係る譲渡所得等の課税の特例 上場株式等に係る譲渡所得等は、次の税率による分離課税 上場株式等に係る譲渡所得等の金額×15% (28年度改正) 株式等の譲渡の対価の受領者の告知をする場合において、その告知を受ける者が、その告知をする者の個人番号その他の事項を記載した帳簿を備えているときは、その告知をする者は、その告知を受ける者に対して、その告知をする者の個人番号の告知を要しない。 (ハ) 特定管理株式等が価値を失った場合の課税の特例 特定口座で管理されていた株式又は公社債で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又は振替口座簿に記載若しくは記録がされているもの（特定管理株式等）又は特定管理株式であった株式で、平成21年1月5日に特定管理口座から払い出されたもののうち、その払出しの後売買がされなかったもの（特定保有株式）又は特定口座内公社債について、清算結了等により株式又は公社債としての価値を失ったことによる損失が生じた場合には、その損失を上場株式等の譲渡損失とみなして、下記(ニ)の損益通算及び下記(ホ)の繰越控除の対象とすることとされている。 (ニ) 上場株式等の譲渡損失と上場株式等の配当所得等との間の損益通算の特例 平成28年分以後の各年分の上場株式等の譲渡所得等の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、その損失の金額を上場株式等の配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限る。）から控除することができる。

税 制 度 の 概 要

区 分	課 税 制 度
<p>II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例（続）</p>	<p>(28年度改正)</p> <p>上場株式等に係る譲渡損失の損益通算の対象となる上場株式等の譲渡の範囲に、国外転出をする場合の譲渡所得等の特例又は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により行われたものとみなされた譲渡を追加。</p> <p>(ホ) 上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除</p> <p>平成15年1月1日以後に、上場株式等の譲渡による所得の金額の計算上生じた損失の金額のうち、その年の他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、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（申告分離課税を選択したものに限る。）から繰越控除することができる。</p> <p>(28年度改正)</p> <p>上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除の対象となる上場株式等の譲渡の範囲に、国外転出をする場合の譲渡所得等の特例又は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により行われたものとみなされた譲渡を追加。</p> <p>(ハ) 特定口座内保管上場株式等の譲渡に係る所得計算及び申告不要の特例</p> <p>① 金融商品取引業者、登録金融機関又は投資信託委託会社に設定した特定口座に係る振替口座簿に記載若しくは記録がされ、又は特定口座に保管の委託がされている上場株式等又はその特定口座において処理された信用取引等に係る上場株式等の譲渡による所得の金額については、他の株式等の譲渡による所得と区分して、これらの金額を計算する。</p> <p>② 特定口座源泉徴収選択届出書の提出がされた特定口座（源泉徴収選択口座）において発生した源泉徴収選択口座内調整所得金額について、15%の税率による所得税の源泉徴収又は還付を行う。</p> <p>③ ②の適用を受けた者のその年分の所得税については、その特定口座内上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額を除外して確定申告を行うことができる。</p> <p>④ 特定口座開設届出書及び特定口座開設届出書と併せて提出する以下の書類については、電磁的方法により提出できる。</p> <p>① 特定管理口座開設届出書</p> <p>② 出国口座内保管上場株式等移管依頼書</p> <p>③ 特定口座源泉徴収選択届出書</p> <p>④ 源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書</p> <p>(注) 平成28年1月1日以後は、平成27年12月31日以前に取得した特定公社債等を平成28年1月1日に、平成28年1月1日から同年12月31日までの間は、自己が保管する特定公社債等を実際の取得日及び取得価額で、それぞれ特定口座に受け入れることができる。</p> <p>(28年度改正)</p> <p>特定口座開設届出書の提出をする者の告知をする場合において、その告知を受ける者が、その告知をする者の個人番号その他の事項を記載した帳簿を備えているときは、その告知をする者は、その告知を受ける者に対して、その告知をする者の個人番号の告知を要しない。</p> <p>(ト) 源泉徴収選択口座内配当等に係る所得計算及び源泉徴収等の特例</p> <p>① 金融商品取引業者等の営業所を通じて上場株式等の配当等の支払を受ける場合に、その金融商品取引業者等の営業所に源泉徴収選択口座を開設しているときは、その金融商品取引業者等に届出書を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができる。</p> <p>② 上記①により源泉徴収選択口座に受け入れた上場株式等の配当等（以下「源泉徴収選択口座内配当等」という。）に対する源泉徴収税額を計算する場合に、源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、源泉徴収選択口座内配当等の額から上場株式等の譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収を行う。</p> <p>(チ) 非課税口座内の少額上場株式等に係る譲渡所得等の非課税制度（N I S A）</p> <p>① 非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日から5年を経過する日までの間に非課税口座内上場株式等のうち、その非課税管理勘定に係るものの金融商品取引業者等への売委託等による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。</p> <p>② 非課税口座内上場株式等の譲渡による損失金額は、ないものとみなす。</p> <p>③ 「非課税口座」とは、居住者等（その年1月1日において満20歳以上である者に限る。）が、上記①の非課税の適用を受けるため、金融商品取引業者等の営業所に対し、その者の氏名、住所等を記載した非課税口座開設届出書に、その年分の非課税適用確認書を添付して提出（電磁的方法による提供を含む。）することにより平成26年から平成35年までの各年において設定された上場株式等の振替記載等に係る口座をいう。</p>

22. 譲渡所得課

区 分	課 税 制 度
II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例（続）	<p>㉔ 「非課税管理勘定」とは、非課税口座に記載若しくは記録又は保管の委託がされる上場株式等につき、その記載若しくは記録又は保管の委託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、平成26年から平成35年までの各年に設けられるものをいう。</p> <p>㉕ 非課税の対象となる配当等及び譲渡所得等は次に掲げるものである。</p> <p>イ 非課税期間内（非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの期間をいう。）に支払を受けるべき非課税口座内上場株式等の配当等</p> <p>ロ 非課税期間内に金融商品取引業者等への売委託等による譲渡をした場合におけるその譲渡に係る非課税口座内上場株式等の譲渡所得等</p> <p>㉖ 非課税口座を開設された金融商品取引業者等は、その非課税口座を開設した居住者等から提出を受けた非課税適用確認書に記載された勘定設定期間内の各年の1月1日に非課税管理勘定を設けるものとする。</p> <p>㉗ 各年分の非課税管理勘定においては、次に掲げる上場株式等で、非課税口座に非課税管理勘定が設けられた日から同日の属する年の12月31日までの間に受け入れた上場株式等の取得対価の額（ロの上場株式等については移管日における時価）の合計額が120万円（平成27年分非課税管理勘定まで：100万円）を超えないものを受け入れることができることとする。</p> <p>イ その非課税口座を開設された金融商品取引業者等を通じて新たに取得した上場株式等</p> <p>ロ その非課税口座に係る他の年分の非課税管理勘定から一定の手続の下で移管がされる上場株式等</p> <p>㉘ 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、又は開設していた者は、その非課税口座に設けられた非課税管理勘定の年分の属する勘定設定期間と同一の勘定設定期間内に、一定の手続の下で非課税口座の再開設又は非課税管理勘定の再設定をすることができる。ただし、その非課税口座を廃止した年分の非課税管理勘定に既の上場株式等を受け入れていた場合又はその再設定しようとする年分の非課税管理勘定に既の上場株式等を受け入れていた場合には、これらの年分は、非課税口座の再開設又は非課税管理勘定の再設定をすることはできない。</p> <p>㉙ 金融商品取引業者等の営業所に開設されている未成年者口座の非課税管理勘定において管理されていた上場株式等は、同一の金融商品取引業者等の営業所に開設されている非課税口座に移管できる（平成28年分以後に設けられる非課税管理勘定について適用）。</p> <p>㉚ 居住者等が平成29年から平成35年までの各年（その年1月1日においてその居住者等が20歳である年に限る。）の1月1日において未成年者口座を開設している場合には、同日以後は、その未成年者口座が開設されている金融商品取引業者等の営業所にその居住者等の非課税口座が開設されたものとみなす。 (28年度改正)</p> <p>・ 非課税適用確認書の交付申請書について、平成30年以後の勘定設定期間に係るものについては、基準日における国内の住所の記載及びその住所を証する書類の添付を不要とする。これに伴い、平成30年以後の勘定設定期間を、平成30年1月1日から平成35年12月31日までとする。</p> <p>・ 平成29年分の非課税管理勘定が設定されている非課税口座を平成29年10月1日において開設している居住者等で、同日においてその者の個人番号をその非課税口座が開設されている金融商品取引業者等の営業所の長に告知をしているものは、同日にその金融商品取引業者等の営業所の長に対し、平成30年1月1日から平成35年12月31日までの勘定設定期間が記載されるべき非課税適用確認書の交付申請書の提出をしたものとみなす。ただし、その居住者等からその金融商品取引業者等の営業所の長に対し、平成29年9月30日までに、非課税適用確認書の交付申請書の提出があったものとみなされることを希望しない旨の申出があった場合には、この限りでない。なお、その金融商品取引業者等の営業所の長は、その居住者等に対し、平成29年10月15日までに、非課税適用確認書の交付申請書が提出されたこととなる旨の通知をしなければならない。</p> <p>・ 非課税口座を開設している居住者等が出国により非課税口座を廃止する場合において、その者が出国の日の3月前の日における有価証券等の価額により国外転出をする場合の譲渡所得等の特例の適用を受けるときは、その非課税口座内の上場株式等を、出国の日の3月前の日の価額により譲渡し、かつ、再び取得したのものとして譲渡所得等の非課税措置を適用する。</p> <p>・ 非課税適用確認書の交付申請書及び非課税口座開設届出書の提出をする者の告知をする場合において、その告知を受ける者が、その告知をする者の個人番号その他の事項を記載した帳簿を備えているときは、その告知をする者は、その告知を受ける者に対して、その告知をする者の個人番号の告知を要しない。</p>

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
<p>II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例 (続)</p>	<p>(ウ) 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制度</p> <p>① 金融商品取引業者等の営業所に未成年者口座を開設している居住者等が、次の未成年者口座内上場株式等の区分に応じそれぞれ次に定める期間内に支払を受けるべき未成年者口座内上場株式等の配当等(その金融商品取引業者等が国内における支払の取扱者であるものに限る。)については、所得税を課さない。</p> <p>イ 非課税管理勘定に係る未成年者口座内上場株式等……その未成年者口座にその非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間</p> <p>ロ 継続管理勘定に係る未成年者口座内上場株式等……その未成年者口座にその継続管理勘定を設けた日からその未成年者口座を開設した者がその年1月1日において20歳である年の前年12月31日までの間</p> <p>金融商品取引業者等の営業所に未成年者口座を開設している居住者等が、次の未成年者口座内上場株式等の区分に応じて定める期間内に、その未成年者口座内上場株式等のその未成年者口座管理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。</p> <p>② 非課税管理勘定は、平成28年から平成35年までの各年(その未成年者口座を開設している者が、その年1月1日において20歳未満である年及び出生した日の属する年に限る。)に設けることができるとし、毎年80万円を上限に、新たに取得した上場株式等及び同一の未成年者口座の他の年分の非課税管理勘定から移管される上場株式等を受け入れることができる。</p> <p>③ 継続管理勘定は、平成36年から平成40年までの各年(その未成年者口座を開設している者がその年1月1日において20歳未満である年に限る。)に設けることができるとし、毎年80万円を上限に、同一の未成年者口座の非課税管理勘定から移管される上場株式等を受け入れることができる。</p> <p>④ 「未成年者口座」とは、居住者等(その年1月1日において20歳未満である年及びその年に出生した者に限る。)が、金融商品取引業者等の営業所の長に対し、本特例の適用を受ける旨その他一定の事項を記載した未成年者口座開設届出書に未成年者非課税適用確認書又は未成年者口座廃止通知書を添付して提出することにより平成28年から平成35年までの間に開設した口座(1人につき1口座に限る。)をいう。</p> <p>⑤ 未成年者口座で管理されている上場株式等につき支払を受ける配当等及びその上場株式等を譲渡した場合におけるその譲渡の対価に係る金銭その他の資産については、一定のものを除き、課税未成年者口座において管理されなければならない。</p> <p>⑥ 未成年者口座を開設した居住者等は、その未成年者口座を開設した日からその居住者等がその年3月31日において18歳である年(以下「基準年」という。)の前年12月31日までの間は、その未成年者口座内の上場株式等を課税未成年者口座以外の口座に移管等をすることはできない。ただし、その居住者等が、災害、疾病その他のやむを得ない事由(以下「災害等事由」という。)に基因してその未成年者口座及び課税未成年者口座内の上場株式等及び預貯金等の全てを払い出す場合は、この限りでない。</p> <p>⑦ 「課税未成年者口座」とは、居住者等が未成年者口座を開設している金融商品取引業者等の営業所又はその金融商品取引業者等の関連会社の営業所に開設した特定口座、預貯金口座又は預り金の管理口座をいう。</p> <p>⑧ 課税未成年者口座内の上場株式等及び預貯金等は、その課税未成年者口座を開設した居住者等の基準年の前年12月31日までは、その課税未成年者口座から払い出すことはできない。ただし、その預貯金等を未成年者口座若しくは課税未成年者口座における上場株式等の取得のために払い出す場合、又はその居住者等の災害等事由に基因してその課税未成年者口座及び未成年者口座内の上場株式等及び預貯金等の全てを払い出す場合は、この限りでない。</p> <p>(注) 1 金融商品取引業者等の営業所に開設されている未成年者口座の非課税管理勘定において管理されていた上場株式等は、同一の金融商品取引業者等の営業所に開設されている非課税口座に移管できる(平成28年分以後に設けられる非課税管理勘定について適用)。</p> <p>2 居住者等が平成29年から平成35年までの各年(その年1月1日においてその居住者等が20歳である年に限る。)の1月1日において未成年者口座を開設している場合には、同日以後は、その未成年者口座が開設されている金融商品取引業者等の営業所にその居住者等の非課税口座が開設されたものとみなす。</p> <p>(28年度改正)</p> <p>・ 未成年者口座を開設している居住者等が出国により未成年者口座を廃止する場合において、その者が出国の日の3月前の日における有価証券等の価額により国外転出をする場合の譲渡所得等の特例の適用を受けるときは、その未成年者口座内の上場株式等を、出国の日の3月前の日の価額により譲渡し、かつ、再び取得したものとして譲渡所得等の非課税措置を適用する。</p>

22. 譲渡所得課

区 分	課 税 制 度						
II 株式等に係る譲渡所得の分離課税の特例（続）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 未成年者非課税適用確認書の交付申請書及び未成年者口座開設届出書の提出をする者の告知をする場合において、その告知を受ける者が、その告知をする者の個人番号その他の事項を記載した帳簿を備えているときは、その告知をする者は、その告知を受ける者に対して、その告知をする者の個人番号の告知を要しない。 (x) 特定中小会社が発行した株式に係る課税の特例 <ul style="list-style-type: none"> ① 特定中小会社に投資した場合、その投資額を同一年分の株式譲渡益から控除できる。なお、この特例の適用を受けた株式の取得価額は、その取得に要した額からこの特例の適用を受けた金額を差し引いた額となる。 ② 上場等の日の前日までの期間（適用期間）内に株式を譲渡したことにより生じた損失の金額のうち、その年の一般株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、一般株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することができる。また、適用期間内に株式を発行した株式会社が解散してその清算が終了し、又は破産手続開始の決定を受けたことにより、その株式が株式としての価値を失った場合には、損失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、上記の繰越控除の適用が受けられる。 (参考) 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 <ul style="list-style-type: none"> 特定新規中小会社（設立3年未満の一定の特定中小会社等）により発行される特定新規株式を払込みにより取得をした場合に、その特定新規株式の取得に要した金額（1,000万円を限度）について、寄附金控除を適用することができる。 なお、この特例の適用を受けた株式の取得価額は、その取得に要した額からこの特例の適用を受けた金額を差し引いた額となる。 (28年度改正) 適用対象となる株式の範囲に、地域再生法の認定地域再生計画において定めた集落生活圏内で「小さな拠点」の形成に資する事業を行う株式会社で一定の要件を満たすことにつき平成30年3月31日までの間に認定地方公共団体の確認を受けたものがその確認の日から3年以内に発行する株式を追加。 						
III 土地、建物等に係る譲渡所得の分離課税の特例 (1) 長期譲渡所得の分離課税 ① 通常の譲渡の場合 (②及び③の場合を除く)	<p>その年の1月1日において所有期間が5年を超える土地、建物等に係る譲渡所得は、次の税率による分離課税 譲渡益×15%</p> <p>(注) 1 昭和27年12月31日以前から所有していた土地、建物等の取得費は、原則として収入金額の5%相当額とする。(概算取得費控除) 2 土地、建物等に係る譲渡所得については、他の所得との損益通算は認められない。ただし、所有期間5年超の居住用財産の譲渡による損失が生じた場合の損益通算の特例あり。</p>						
② 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合	<p>昭和62年10月1日から平成28年12月31日までの間に、その年1月1日において所有期間が5年を超える土地等を譲渡した場合にその譲渡が優良住宅地等のための譲渡に該当するときは、その該当する譲渡については、次により課税</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">(イ) 譲渡益</td> <td style="width: 10%;">2,000万円以下の部分</td> <td style="width: 10%;">10%</td> </tr> <tr> <td>(ロ) 譲渡益</td> <td>2,000万円超の部分</td> <td>15%</td> </tr> </table> <p>「優良住宅地等のための譲渡」とは次に掲げるものをいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> (イ) 国又は地方公共団体等に対する土地等の譲渡 (ロ) 独立行政法人都市再生機構、土地開発公社等の行う住宅建設又は宅地造成の用に供するための土地等の譲渡 (ハ) 取用交換等による土地等の譲渡 (ニ) 第一種市街地再開発事業の施行者に対する土地等の譲渡で、その土地等がその事業の用に供されるもの (ホ) 防災街区整備事業の施行者に対する土地等の譲渡で、その土地等がその事業の用に供されるもの (ヘ) 防災再開発促進地区内における認定建替計画により、建替えを行う認定事業者に対する土地等の譲渡で、その土地等がその事業の用に供されるもの (ト) 都市再生特別措置法の認定を受けて一定の要件を満たす都市再生事業を行う者に対する土地等の譲渡でその譲渡に係る土地等がその事業の用に供されるもの (チ) 都市再生特別措置法に規定する認定整備事業計画に係る一定の要件を満たす都市再生整備事業の認定整備事業者に対する土地等の譲渡でその譲渡に係る土地等がその事業の用に供されるもの (リ) 適用対象に、国家特別区域法の認定区域計画に定められている特定事業又はその特定事業の実施に伴い必要となる施設を整備する事業（これらの事業のうち、産業の国際競争力の強化又は国際的な経済活動の拠点の形成に特に資するものとして一定のものに限る。）を行う者に対する土地等の譲渡で、その譲渡に係る土地等がこれらの事業の用に供されるもの 	(イ) 譲渡益	2,000万円以下の部分	10%	(ロ) 譲渡益	2,000万円超の部分	15%
(イ) 譲渡益	2,000万円以下の部分	10%					
(ロ) 譲渡益	2,000万円超の部分	15%					

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
<p>② 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合(続)</p>	<p>(ヌ) マンション建替事業の用に供するためのその事業の施行者に対する一定の事由による土地等の譲渡又は一定のマンション建替事業の用に供するためのその事業の施行者に対する隣接施行敷地に係る土地等の譲渡</p> <p>(ル) 一定のマンション敷地売却事業に伴う売渡し請求又は分配金取得計画に基づくそのマンション敷地売却事業の実施者に対する土地等の譲渡で、その譲渡に係る土地等がその事業の用に供されるもの</p> <p>(ロ) 建築面積150㎡以上の建築物の建築をする事業(施行地区面積が500㎡以上等の要件を満たすもの。)の用に供するための一定の地域内にある土地等の譲渡</p> <p>(リ) 特定の民間再開発事業の用に供するためのその事業を行う者に対する土地等の譲渡</p> <p>(レ) 都市計画法の開発許可等を受けて行う一団の宅地の造成(一団の宅地の面積が1,000㎡以上(未線引都市計画区域内にあっては3,000㎡以上、調整区域内にあっては5ha以上)等の要件を満たすもの。)の用に供するための土地等の譲渡</p> <p>(ロ) 都市計画法の開発許可を受けて行われる1,000㎡以上の住宅建設の用に供される一団の宅地の造成の用に供するための土地等の譲渡</p> <p>(リ) 都市計画区域内の宅地の造成につき開発許可を要しない場合において個人又は法人が造成する1,000㎡以上(三大都市圏の特定市町村の市街化区域内にあっては500㎡以上)の一団の住宅地造成(優良な宅地の供給に寄与するものであることにつき都道府県知事の認可を受けたものに限る。)の用に供するための土地等の譲渡</p> <p>(ル) 都市計画区域内において行う25戸以上の一団の住宅又は15戸若しくは床面積1,000㎡以上の中高層耐火共同住宅(いずれも優良な住宅の供給に寄与するものであることにつき認定を受けたものに限る。)の建設の用に供するための土地等の譲渡</p> <p>(ロ) 土地区画整理事業の施行地区内の土地等の譲渡で仮換地指定後3年以内に一定の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡</p> <p>(注) 取用交換等により代替資産等を取得した場合の課税の特例、換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例その他の課税の繰延べ措置並びに取用交換等の5,000万円特別控除、特定土地区画整理事業等のための2,000万円特別控除、特定住宅地造成事業等のための1,500万円特別控除、農地保有合理化等のための800万円特別控除、居住用財産の3,000万円特別控除及び平成21・22年に取得した土地等の長期譲渡所得に係る1,000万円特別控除を適用した場合には、この軽減税率の特例は適用しない。</p>
<p>③ 所有期間10年を超える居住用財産を譲渡した場合</p>	<p>その年の1月1日において所有期間10年を超える居住用家屋及びその敷地の譲渡(Ⅳ(7)等の特例の適用を受けるものを除く。)をした場合の長期譲渡所得については、3,000万円特別控除後の譲渡益に対し次により課税</p> <p>(イ) 特別控除後の譲渡益 6,000万円以下の部分 10%</p> <p>(ロ) 特別控除後の譲渡益 6,000万円超の部分 15%</p>
<p>(2) 短期譲渡所得の分離課税</p>	<p>その年の1月1日において所有期間5年以下の土地、建物等に係る譲渡所得は、次の税率による分離課税</p> <p>譲渡益×30% ただし、国等に対する譲渡については、譲渡益×15%</p> <p>(注) 土地、建物等に係る譲渡所得については、他の所得との損益通算は認められない。</p>
<p>(3) 不動産業者等の土地等に係る事業所得等の分離課税</p>	<p>その年1月1日において所有期間5年以下の土地等で事業所得又は雑所得の基因となるものの譲渡等をした場合には、その土地等の譲渡等に係る事業所得又は雑所得は、次の(イ)と(ロ)のうちいずれか多い方の税額による分離課税</p> <p>(イ) 土地等に係る事業所得等の金額×40%</p> <p>(ロ) 土地等に係る事業所得等の金額につき総合課税を行った場合の上積税額×110%</p> <p>(注) 平成10年1月1日から平成29年12月31日までの間は適用しない。</p>
<p>Ⅳ 土地、建物等を譲渡した場合の特別控除及び買換え等の特例</p> <p>(1) 取用等の場合</p>	<p>その有する土地について取用等が行われた場合には、</p> <p>(イ) 原則として6月以内に譲渡することを条件として、その特別控除額を5,000万円とし、(譲渡益-5,000万円)について上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②の軽減税率を除く)を適用</p> <p>(ロ) また、取用等のあった日から2年以内に代替資産を取得する場合には、上記(イ)の課税の特例か、取得時期及び取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ(代替資産の取得に充てなかった部分については、上記Ⅲの分離課税(Ⅲ(1)②の軽減税率を除く)か)の選択</p> <p>(ハ) なお、土地、建物等以外の資産に係る譲渡益については、5,000万円の特別控除後、総合課税</p> <p>「取用等が行われた場合」とは、土地取用法等の規定に基づいて取用され、補償金を取得する場合など一定の場合をいう。</p> <p>(28年度改正)</p> <p>・ 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、第一種市街地再開発事業が施行された場合においてその資産に係る権利変換により個別利用区内の宅地等を取得したときを追加。</p>

22. 譲渡所得課

区 分	課 税 制 度
(1) 取用等の場合（続）	<p>・ 取用等の場合の5,000万円特別控除等について、第一種市街地再開発事業が施行された場合のやむを得ない事情により個別利用区内の宅地への権利変換を希望せず、一定の補償金を取得するときを対象とするとともに、そのやむを得ない事情は、用途の制限につき既存不適格であることとする。</p>
(2) 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	<p>その有する土地等が特定土地区画整理事業等のために買い取られる場合の特別控除額は、2,000万円とし、(譲渡益-2,000万円)につき上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②)の軽減税率を除く)を適用。</p> <p>「特定土地区画整理事業等のために買い取られる場合」とは次に掲げる場合をいう。</p> <p>(イ) 国、地方公共団体等が都市計画事業として行う土地区画整理事業、住宅街区整備事業、第一種市街地再開発事業又は防災街区整備事業等のために買い取られる場合</p> <p>(ロ) 都市計画法の規定に基づき、第一種市街地再開発事業の事業予定地内の土地等が、事業計画認可前に設立された市街地再開発組合に買い取られる場合</p> <p>(ハ) 都市計画法の規定に基づき、防災街区整備事業の事業予定地内の土地等が、事業計画認可前に設立された防災街区整備事業組合に買い取られる場合</p> <p>(ニ) 古都保存法等に規定する買取請求に基づき地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(ホ) 重要文化財、史跡、名勝、天然記念物や国立公園及び国定公園の特別地域又は自然環境保全地域の特別地区として指定された土地を国又は地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(ヘ) 保安林等に係る土地を保安施設事業のために国又は地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(ト) 集団移転促進事業計画により移転促進区域内の農地等が地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(注) 同一事業の用地として二以上の年にわたって土地等を譲渡したときは、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の譲渡については、この特別控除は適用しない。</p>
(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	<p>その有する土地等が特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合の特別控除額は、1,500万円とし、(譲渡益-1,500万円)につき上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②)の軽減税率を除く)を適用。</p> <p>「特定住宅地造成事業等のために買い取られる場合」とは、次に掲げる場合をいう。</p> <p>(イ) 地方公共団体等の行う住宅建設又は宅地造成事業のために買い取られる場合</p> <p>(ロ) 取用の対償に充てられる土地等、住宅地区改良法の改良住宅建設のための改良地区外の土地等又は公営住宅法の規定による公営住宅の買取りにより地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(ハ) 平成6年1月1日から平成29年12月31日までの間に、開発許可を受けて行われる一団の宅地造成事業(一団の土地の面積が5ha以上等の要件を満たすもの)等のために事業者等に土地等を買い取られる場合</p> <p>(ニ) 「公有地の拡大の推進に関する法律」第6条第1項の協議に基づき地方公共団体等に土地を買い取られる場合</p> <p>(ホ) 地方公共団体が空港周辺整備計画に基づいて行う空港周辺の整備に関する事業のために土地等を買い取られる場合</p> <p>(ヘ) 沿道地区計画の区域内にある土地等が、地方公共団体等の行う沿道整備道路の沿道の整備のための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(ト) 特定防災街区整備地区又は防災街区整備地区計画の区域内の土地等が、地方公共団体等の行う地区の防災及び安全に関する機能の向上等を図るための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(チ) 「中心市街地活性化法」の認定基本計画の区域内の土地等が、地方公共団体又は一定の中心市街地整備推進機構の行う中心市街地の整備のための一定の事業の用に供するために、地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(リ) 景観計画の区域内の土地等が、地方公共団体又は一定の景観整備機構の行う景観計画に定められた景観重要公共施設の整備に関する事業の用に供するために、これらの者に買い取られる場合</p> <p>(ス) 都市再生整備計画の区域内にある土地等が、地方公共団体又は一定の都市再生整備推進法人の行う一定の公共施設の整備に関する事業の用に供するために買い取られる場合</p> <p>(ル) 認定歴史的風致維持向上計画における認定重点区域内にある土地等が、地方公共団体又は一定の歴史的風致維持向上支援法人の行う公共施設又は公用施設の整備に関する事業の用に供するために買い取られる場合</p> <p>(ヲ) 国、地方公共団体又は地方公共団体の出資に係る一定の法人が国又は都道府県の作成した総合的な地域開発に関する計画に基づいて行う工業用地等の造成事業のために土地等を買い取られる場合</p>

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
(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(続)	<p>(ワ) 「商店街活性化法」の認定計画に基づく商店街活性化事業又は認定支援計画に基づく商店街活性化支援事業、「中心市街地活性化法」の中小小売商業高度化事業及び「食品流通構造改善促進法」による認定計画に基づく食品商業集積施設整備事業で一定の要件を満たすものの用に供するために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等が買い取られる場合</p> <p>(カ) 農業協同組合の行う宅地供給事業で一定の要件を満たすもののために農地等を譲渡した場合又は独立行政法人中小企業基盤整備機構の他の事業者との事業の共同化若しくは中小企業の集積の活性化のための資金融資を受けて造成する土地等で一定の要件を満たすもののために土地等を買い取られる場合</p> <p>(ク) 総合特別区域法に規定する共同して又は一の団地若しくは主として一の建物に集合して行う事業の用に供する土地の造成に関する事業で、都市計画等の土地利用に関する国又は地方公共団体の計画に適合することその他の一定の要件に該当するものとして市町村長等が指定したものの用に供するために買い取られる場合</p> <p>(ク) 産業廃棄物の処理に係る特定施設の整備事業のために地方公共団体の出資に係る法人等に土地等を買い取られる場合</p> <p>(レ) 「広域臨海環境整備センター法」による基本計画の認可を受けて行う廃棄物の搬入施設の整備事業の用に供するために土地等を広域臨海環境整備センターに買い取られる場合</p> <p>(ロ) 生産緑地地区内の土地を買取申出等に基づき地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(ツ) 「国土利用計画法」による規制区域内の土地等を地方公共団体等に買い取られる場合</p> <p>(ネ) 国、地方公共団体等が作成した地域開発保全整備計画で土地利用の調整等に関する事項として土地利用基本計画に定められたものに係る事業の用に供するために土地等を地方公共団体等に買い取られる場合</p>
(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(続)	<p>(ナ) 土地区画整理促進区域内、住宅街区整備促進区域内又は市街地再開発促進区域内の買取申出に係る土地等が地方公共団体等に買取られる場合若しくは拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内の買取申出に係る土地等が地方公共団体等に買取られる場合</p> <p>(テ) 土地区画整理事業の施行に伴い、既存不適格建築物の敷地として換地を定めることが困難な場合において、申出又は同意により交付される清算金を買い取られるとき</p> <p>(ム) マンション建替事業が施行された場合において、やむを得ない事由により、土地等に係る権利変換により補償金を取得するとき又は一定の請求により土地等が買い取られる場合</p> <p>(ユ) 建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物に該当するマンションの敷地の用に供されている土地等につき一定のマンション敷地売却事業が施行された場合において、その土地等に係る分配金取得計画に基づき分配金を取得するとき又はその土地等が売渡し請求により買い取られるとき。</p> <p>(ホ) 「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」により管理地区として指定された区域内の土地を国若しくは地方公共団体に譲渡した場合又は鳥獣保護区の特別保護地区内の土地のうち天然記念物である鳥獣の生息地等を国若しくは地方公共団体に買い取られる場合</p> <p>(リ) 都道府県立自然公園特別区域等の一定区域内の土地を地方公共団体に買い取られる場合</p> <p>(ル) 「農業経営基盤強化促進法」の買取協議に基づき農用地区域内にある農用地が農地利用集積円滑化団体等に買い取られる場合</p> <p>(注) 特定住宅地造成事業等の用に供するために土地等を譲渡した場合において、同一事業の用地として二以上の年にわたって土地等を譲渡したときは、これらの譲渡のうち、最初の譲渡が行われた年以外の譲渡については、この特別控除は適用しない。</p>
(4) 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合	<p>その有する土地等が農地保有の合理化等のために譲渡した場合の特別控除額は800万円とし、(譲渡益-800万円)につき上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②の軽減税率を除く)を適用。「農地保有の合理化等のために譲渡した場合」とは、次に掲げる場合をいう。</p> <p>イ 農用地区域内の農地等を農業委員会のあっせん等により譲渡した場合又は農地保有の合理化に資するため農地中間管理機構若しくは農地利用集積円滑化団体若しくは独立行政法人農業者年金基金に農地等を譲渡した場合</p> <p>ロ 「農業経営基盤強化促進法」に規定する農用地利用集積計画の定めるところにより農用地区域内の土地等を譲渡した場合</p> <p>ハ 「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」の規定に基づく所有権移転等促進計画により土地等を譲渡した場合</p> <p>ニ 工業等導入地区内の土地等を工業用地等の用に供するため譲渡した場合</p> <p>ホ 土地改良法による創設換地により土地等を取得しなかったことに伴い清算金を取得した場合</p>

22. 譲渡所得課

区 分	課 税 制 度
(4) 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合(続)	<p>(ハ) 森林組合等のあっせんにより林地保有合理化のために土地を譲渡した場合</p> <p>(ト) 「林業経営基盤強化法」の規定による都道府県知事のあっせんにより、認定を受けた者に山林を譲渡した場合</p> <p>(チ) 「農業振興地域の整備に関する法律」の規定による交換分合で、取得すべき土地を定めず清算金を取得する場合</p> <p>(リ) 「集落地域整備法」に基づく交換分合により土地等を取得しなかったことに伴い清算金を取得した場合 (28年度改正)</p> <p>農村地域工業等導入促進法の農村地域に係る人口規模要件の緩和後も引き続き、同法の規定により農村地域においてのみ定めることができる実施計画に定められた工業等導入地区内の一定の土地等を工場用地等の用に供するために譲渡した場合を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。</p>
(5) 居住用財産を譲渡した場合等	<p>自己の居住の用に供している土地、家屋等を譲渡(居住の用に供さなくなった年及び以後3年以内の譲渡)した場合の特別控除額は3,000万円とし、(譲渡益-3,000万円)につき上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②の軽減税率を除く)を適用。 (注) 3,000万円の特別控除の適用を受けたときは、その翌年及び翌々年については3,000万円特別控除を適用しない。 (28年度改正) 居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例(空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例)の創設</p>
(5) 居住用財産を譲渡した場合等(続)	<p>相続又は遺贈による被相続人居住用家屋(その相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であって、昭和56年5月31日以前に建築されたこと、その相続の開始の直前においてその被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと等の要件を満たすものという。)及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、その被相続人居住用家屋(耐震基準に適合していないものにあつては耐震改修工事をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却の敷地の譲渡(その相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、その譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。)をした場合には、居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、居住用財産の譲渡をした場合の3,000万円特別控除を適用できる。</p>
(6) 平成21・22年に取得した土地等を譲渡した場合	<p>平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に土地等を取得し、5年超所有した後にその土地等を譲渡した場合の特別控除額は1,000万円とし、(譲渡益-1,000万円)につき上記Ⅲ(1)の特例(Ⅲ(1)②の軽減税率を除く)を適用。</p>
(特別控除額の限度)	<p>上記の特別控除(上記Ⅳの(1)から(6)までの特別控除)は、同一人については、年間5,000万円を限度とする。</p>
(7) 居住用財産の買換え、交換の場合	<p>平成5年4月1日から平成29年12月31日までの間に、次の要件を満たす居住用財産を譲渡した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ㊦ 譲渡資産の所有期間が10年超のものであること。 ㊧ 譲渡に係る対価の額が1億円以下であること。 ㊨ 譲渡者の居住期間が10年以上であること。 ㊩ 買換資産のうち、建物については、その床面積が50㎡以上のものであり、かつ、土地については、その面積が500㎡以下のものであること。また、既存住宅である中高層耐火共同住宅については、新築後の経過年数が25年以内のもの又は地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合するものであること。 <p>取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ(買換資産の取得価額に充てられなかった部分については、上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②の軽減税率を除く)を適用) (28年度改正案) 本特例の適用期限を平成29年12月31日(改正前：平成27年12月31日)まで2年延長。</p>
(8) 特定の事業用資産の買換え、交換の場合	<p>平成29年12月31日までに、土地政策又は国土政策等に合致する買換えをした場合、すなわち、特定地域内にある事業用の土地等(所有期間5年以下の土地等でⅢ(3)の特例の適用除外要件を満たさないものを除く。ただし、平成10年1月1日から平成25年12月31日までの譲渡については適用しない。)若しくは建物等又は船舶を譲渡し、その譲渡をした日の属する年の前年から翌年末までに一定の要件に該当する土地、建物、機械装置等又は船舶を取得して、その取得後1年以内に事業の用に供した場合(詳細は「(2) 法人の場合」の項参照。)</p> <p>譲渡益のうち買換資産に対応する部分の80%に相当する部分については取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ、買換資産の取得価額に充てられなかった部分については上記Ⅲの特例(Ⅲ(1)②の軽減税率を除く)を適用</p>

税 制 度 の 概 要 (続)

区 分	課 税 制 度
(9) 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、交換の場合	<p>三大都市圏の既成市街地等（これに準ずる一定の区域を含む。）内にある土地等又は建物等を譲渡し、一定期間内にその土地等又は建物等の敷地の上に建築された中高層耐火建築物（敷地を含む。）（一定の区域内にあっては同一区域内に建築された他の中高層の耐火建築物を含む。）を取得して、その取得後1年以内に事業の用又は居住の用に供した場合</p> <p>譲渡収入のうち取得資産の取得価額に対応する部分については取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ、取得資産の取得価額を超える部分については上記Ⅲの特例（Ⅲ(1)②の軽減税率を除く）を適用</p>
(10) 特定の交換分合の場合	<p>(イ) 「農業振興地域の整備に関する法律」の規定による林地等交換分合又は協定関連交換分合により土地等を交換した場合</p> <p>(ロ) 「集落地域整備法」の規定による交換分合により土地等を交換した場合</p> <p>(ハ) 農住組合の組合員が「農住組合法」の規定による交換分合により土地等を交換した場合</p> <p>取得時期及び取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ</p>
(11) 大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等の造成のための交換等の場合	<p>大規模な住宅地等造成事業の施行区域内にある土地等につき造成後の宅地との交換等が行われる場合</p> <p>取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ</p>
(12) 特定普通財産とその隣接する土地等の交換の場合	<p>個人が有する国有財産特別措置法の普通財産のうち一定の土地等（特定普通財産）に隣接する土地等（所有隣接土地等）につき、その所有隣接土地等とその特定普通財産との交換をした場合</p> <p>取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ（取得した交換差金に対応する部分を除く。）</p>
(13) 平成21・22年に土地等の先行取得をした場合	<p>平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に土地等（先行取得土地等）を取得し、本特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合において、取得年の12月31日後10年以内に所有する事業用土地等を譲渡したとき</p> <p>事業用土地等の譲渡による譲渡所得の金額は、事業用土地等の譲渡利益金額からその利益金額の80%（その先行取得土地等が平成22年に取得されたもののみである場合は、60%）相当額（「繰延利益金額」）を控除した金額。ただし、80%（60%）相当額が先行取得土地等の取得価額を超える場合には、その取得価額を限度。あわせて先行取得土地等については、その取得価額から繰延利益金額を控除することにより課税の繰延べ</p>
(14) 相続財産を相続税申告期限後3年以内に譲渡した場合	<p>相続税の対象となった資産を相続税の申告期限後3年以内に譲渡した場合</p> <p>その資産に係る相続税額をその資産の取得費に加算して譲渡所得の計算上控除することができる。</p>
(15) 国等に対して財産を寄附した場合	<p>国、地方公共団体又は一定の公益法人等に対して財産を寄附した場合</p> <p>非課税（一定の公益法人等に対する場合は、国税庁長官の承認が必要。）</p>
(16) 国宝、重要文化財等を国等に譲渡した場合	<p>(イ) 国宝、重要文化財を国又は地方公共団体等に譲渡した場合</p> <p>非課税</p> <p>(ロ) 平成30年12月31日までの間に重要有形民俗文化財として指定された資産を国又は地方公共団体等に譲渡した場合</p> <p>2分の1課税</p> <p>（28年度改正）</p> <p>本特例の適用期限を平成30年12月31日（改正前：平成28年12月31日）まで2年延長。</p>
(17) 物納の場合	<p>財産を物納した場合</p> <p>非課税</p>
(18) 強制換価手続等により譲渡した場合	<p>資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合における強制換価手続等による譲渡をしたとき</p> <p>非課税</p>
(19) 債務処理計画に基づき経営者が私財提供を行った場合	<p>中小企業者に該当する内国法人の取締役等である個人でその内国法人の債務の保証に係る保証債務を有するものが、その個人の保有する資産で現にその内国法人の事業の用に供されているもの（有価証券を除く。）を、その内国法人に係る債務処理計画に基づき、平成25年4月1日から平成31年3月31日までの間にその内国法人に贈与した場合には、一定の要件の下で、その贈与によるみなし譲渡課税を適用しないこととする。</p> <p>（28年度改正）</p>

22. 譲渡所得課税制度の概要(続)

区 分	課 税 制 度
(19) 債務処理計画に基づき経営者が私財提供を行った場合(続)	<p>本特例について、適用要件に、贈与を受ける内国法人が金融機関から受けた事業資金の貸付けについてその貸付けに係る債務の弁済の負担を軽減するため中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律の施行の日から平成28年3月31日までの間に条件の変更が行われていることを加えた上、その適用期限を平成31年3月31日(改正前:平成28年12月31日)3年延長。</p>
(20) 一般交換の場合	<p>1年以上保有していた土地等一定の資産を同種の資産(相手方が1年以上保有し、かつ、交換のために取得したもの以外の資産)と交換し、同一用途に供した場合で、かつ、双方の価額の差額が20%以下の場合 取得時期及び取得価額の引継ぎによる課税の繰延べ</p>
(21) 居住用財産の譲渡により損失が生じた場合	<p>(イ) 平成10年1月1日から平成29年12月31日までの間に所有期間5年超の居住用財産(譲渡資産)の譲渡をし、かつ、一定期間内に居住用財産(買換資産)の取得をして(年末において買換資産に係る住宅借入金の残高を有する場合に限る。)、その翌年12月31日までの間に居住の用に供した場合において、譲渡損失の金額を有する場合 譲渡損失の金額について、その年及び翌年以後3年間は他の所得との損益通算及び繰越控除が可能 (28年度改正) 本特例の適用期限を平成29年12月31日(改正前:平成27年12月31日)まで2年延長。</p> <p>(ロ) 平成16年1月1日から平成29年12月31日までの間に所有期間5年超の居住用財産(譲渡資産)の譲渡をした場合(契約日の前日において譲渡資産に係る住宅借入金の残高を有する場合に限る。)において、譲渡損失の金額を有する場合 譲渡損失のうち、譲渡資産に係る住宅借入金の残高が譲渡価額を超える場合のその差額を限度として、その年及び翌年以後3年間は他の所得との損益通算及び繰越控除が可能 (28年度改正) 本特例の適用期限を平成29年12月31日(改正前:平成27年12月31日)まで2年延長。</p>