

# 令和8年度税制改正 のポイント解説

12月大綱速報版



シェア税理士法人

# 令和8年度税制改正の全体像

令和7年12月19日に与党(自由民主党・日本維新の会)から、「令和8年度税制改正大綱」が公表された。少数与党の中、与野党間の協議により、「年収の壁」は178万円まで引き上げられ、「高校生年代の扶養控除」は今回、縮小せずに維持される。主な改正項目は下記のとおり。

所得税	基礎控除等の引上げ(「年収の壁」への対応)	↗
	住宅ローン減税の見直し	↗
	NISAの拡充	↗
	暗号資産取引への分離課税の導入	↗
	超高所得者へのミニマム課税の対象拡大 ★	↗
	超高所得者へのふるさと納税の上限設定	↗
	防衛増税(防衛特別所得税の導入)	↗
	青色申告特別控除の見直し	—
源泉所得税	マイカー通勤手当の非課税制度の拡充 ☆	↗
	食事支給の非課税限度額の引上げ ☆	↗
資産税	事業承継税制の承継計画の提出期限の延長	↗
	医業継続に係る納税猶予等の特例措置の延長	↗
	特定事業用資産の買換え特例の延長	↗
	固定資産税・不動産取得税の免税点引上げ ☆	↗

☆:物価上昇を踏まえた「長年据え置かれたままの基準額」の引上げ

★:ガソリン暫定税率の廃止や教育無償化に伴う安定財源の確保

資産税	貸付用不動産の評価方法の見直し	↗
	教育資金一括贈与非課税制度の廃止 ★	↗
法人税	中小企業の少額減価償却資産特例の拡充 ☆	↗
	研究開発税制の見直し	↗
	特定生産性向上設備等投資促進税制の創設	↗
	賃上げ促進税制の一部廃止 ★	↗
消費税	インボイス制度の2割特例の見直し	↗
	インボイス制度の8割控除の見直し	↗
	国境を越えた電子商取引の消費課税の適正化	—

(参考)今回の改正で見送られた各省庁の主要な要望項目

所得税	× 金融所得課税の一体化
資産税	× 中小企業による研究開発投資拡大に向けた固定資産税の特例の創設
	× 上場株式等の相続税評価方法等の見直し
	× 死亡保険金の相続税非課税限度額の引上げ
	—

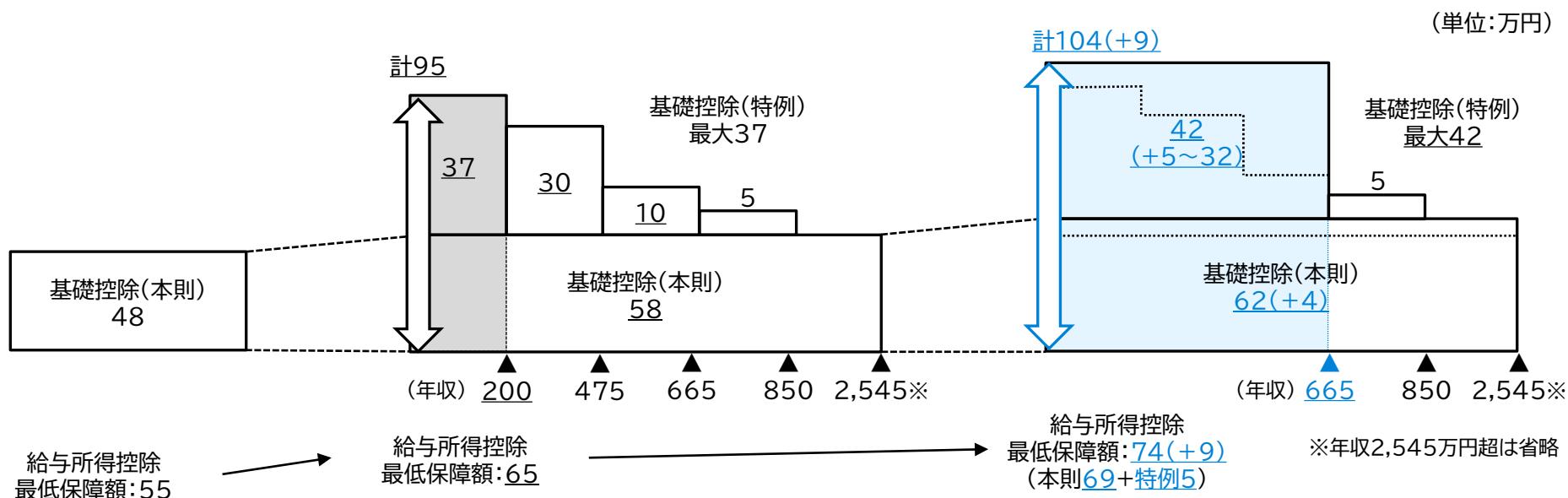
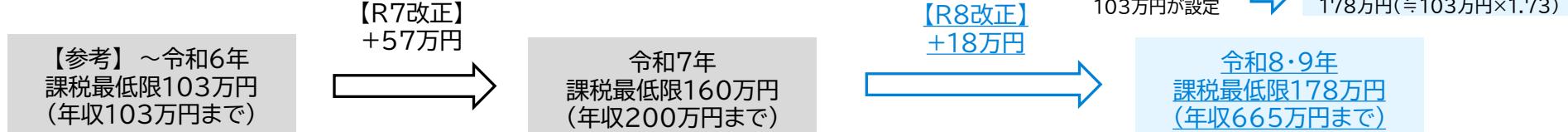
# 基礎控除等の引上げ(「年収の壁」への対応)①

就業調整に対応し、物価上昇の中で足元厳しい状況の中低所得者に配慮して、所得税の課税最低限が178万円まで引き上げられる。

- ① 所得税の基礎控除: 最大104万円(R7:最大95万円)まで9万円引上げ [内訳] 本則62万円 + 特例最大42万円
- ② 紙与所得控除の最低保障額: 74万円(R7:65万円)に9万円引上げ [内訳] 本則69万円 + 特例5万円(今回創設)

【適用時期】令和8年分以後の所得税(R8は年末調整で対応、源泉徴収への反映はR9から)

<改正のイメージ>



# 基礎控除等の引上げ(「年収の壁」への対応)②

## ◎ 所得税の基礎控除 ※住民税:43万円(改正なし)

合計所得金額	年収の目安	現 行	
		令和7・8年	令和9年
132万円以下	200万円以下	95万円(本則58+特例37)	
336万円以下	475万円以下	88万円	
489万円以下	665万円以下	68万円	本則 58万円
655万円以下	850万円以下	63万円	
2,350万円以下	2,545万円以下	58万円	

※合計所得金額2,350万円超で48万円、2,400万円超で32万円、2,450万円で16万円、2,500万円超で0円(改正なし)

※所得金額調整控除がある場合、年収の目安は最大15万円増加

## ◎ 給与所得控除(所得税・住民税共通)

給与収入(A)	令和7年	令和8・9年
190万円以下	65万円	74万円 (本則69+特例5)
220万円以下	A×30%+8万円	A×30%+8万円
360万円以下		
660万円以下	A×20%+44万円	
850万円以下	A×10%+110万円	
850万円超		195万円(上限)

住民税の非課税ラインは119万円に  
※基本額等45万円+74万円



合計所得金額	年収の目安	改正案
489万円以下	665万円以下	104万円 本則62 +特例42
655万円以下	850万円以下	67万円
2,350万円以下	2,545万円以下	62万円

## ◎ 令和10年以後の見直しの方向性

R8・9は上昇率6.0%を反映

本則部分



見直し前の控除額に、直近2年間の消費者物価指数(総合)の上昇率を乗じて調整

特例部分



今後も生活保護基準額を勘案して見直し

※見直し初年は、月次の源泉徴収等では対応せず、年末調整からの対応に  
※生活保護基準額が178万円に達するまで、課税最低限は178万円を維持

## 《実務上のポイント》

基礎控除の本則部分62万円への引上げに伴い、配偶者控除・扶養控除・障害者控除・寡婦控除・ひとり親控除の所得要件も62万円(現行:58万円)以下に、勤労学生控除も89万円(現行:85万円)以下に引き上げられる。

# 住宅ローン減税の見直し

住宅ローン減税が令和12年入居分まで5年延長され、次のとおり見直される。

- ① 省エネ基準適合住宅：令和12年度から新築等が認められなくなることから、**借入限度額を縮小**。新築は**令和10年以後対象外**に
- ② 中古住宅：取得支援のため、認定住宅等の借入限度額が**最大4,500万円**に、その他の住宅以外の控除期間が**13年**に拡充
- ③ 立地要件：安全・安心な住まいの実現の観点から、新築住宅について「**災害危険区域等(土砂災害などの災害レッドゾーン)**」を**対象外**に
- ④ 床面積要件の特例：世帯規模の変化から、**子育て世帯等の上乗せ措置(借入限度額)と選択適用**に制限した上で、**中古住宅**も対象

<改正の内容>

「認定住宅」=認定長期優良住宅・認定低炭素住宅、「子育て世帯等」=19歳未満の扶養する子のいる世帯 または 夫婦いずれかが40歳未満の世帯

【入居年】 令和7年まで <b>→令和12年まで</b>	新築住宅・買取再販住宅			中古住宅(既存住宅)		
	認定住宅	ZEH水準 省エネ住宅	省エネ基準 適合住宅(注)	認定住宅・ ZEH水準省エネ住宅	省エネ基準 適合住宅	その他の住宅
子育て世帯等 の上乗せ措置	5,000万円	4,500万円	4,000万円 →3,000万円(①)	<b>【追加】 4,500万円(②)</b>	<b>【追加】 3,000万円(②)</b>	2,000万円
借入限度額	4,500万円	3,500万円	3,000万円 →2,000万円(①)	3,000万円 →3,500万円(②)	3,000万円 →2,000万円(①)	
控除期間	13年			10年→13年(②)		10年
立地要件	<b>【追加】災害危険区域等の新築(建替えを除く)がR10以後対象外(③)</b>			—		
床面積 要件	原則	50m <sup>2</sup> 以上				
	特例	40m <sup>2</sup> 以上(合計所得金額1,000万円以下。 <b>【追加】子育て世帯等の上乗せ措置と選択適用(④)</b> → <b>中古も対象(④)</b> )				

(注)新築の省エネ基準適合住宅はR10以後対象外(R9.12.31以前に建築確認またはR10.6.30以前に建築の場合に限り、借入限度額2,000万円、控除期間10年が可)

【共通(改正なし)】

- ・控除率:一律0.7%
- ・所得要件:合計所得金額2,000万円以下
- ・住民税からの控除:所得税の課税総所得金額等×5%(最高9.75万円)

《実務上のポイント》

「災害危険区域等」は、災害危険区域で一定のもの、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域が該当する。自治体のハザードマップとは異なる点に注意。



# NISAの拡充

① 次世代の資産形成を支援し、長期・安定的な投資を通じて、大学進学等、成人後のライフイベントに伴う必要資金を備えられるよう、NISAのつみたて投資枠の対象年齢が18歳未満にも拡充される。

② 国内市場への投資後押しや幅広い世代の資産運用ニーズに応える観点から、つみたて投資枠の対象指標・商品が拡充される。

**【適用時期】令和9年分以後**

<改正の内容>

【背景】NISA口座数：R7.6月末現在：2,696万口座→R9.12月末目標：3,400万口座に

NISA	つみたて投資枠		成長投資枠
対象年齢	0~17歳(①)	18歳以上	18歳以上
非課税保有期間	無制限		無期限
年間投資枠	60万円	120万円	240万円
非課税保有限度額※	600万円	18歳で自動的に移行 1,800万円	うち成長投資枠は1,200万円まで
対象商品	長期・積立・分散投資に適した一定の投資信託 ⇒ <u>銘柄株価指数、JPXプライム150指数などの追加、債券中心(50%超)の商品の追加(②)</u>		上場株式・ETF・REIT・投資信託等 (一定の商品を除く。)
払出し制限	子の同意を得て12歳以後、可		(制限なし)

※金融庁が要望した「非課税保有限度額の当年中の復活」は、今回の改正では見送られた。

(参考)ジュニアNISA(旧制度)との比較

	NISA(未成年)	ジュニアNISA
対象年齢	0~17歳	
非課税保有期間	無制限	最長5年
年間投資枠	60万円	80万円
非課税保有限度額	600万円	400万円
対象商品	一定の投資信託	上場株式等も可
払出し制限	12歳以後、可	18歳まで不可

利用者低迷の原因

《実務上のポイント》

- ・12歳以後、子の親権者等が証券会社等に次の書類を提出することで払出しが可
  - 資金の使途が子どもの教育費や生活費の支払いのためのものであることを記載した書類
  - 子どもの同意書
- ・居住する家屋が災害で全壊した等の事由がある場合は、年齢にかかわらず全額払出しが可

# 暗号資産取引への分離課税の導入

暗号資産取引については、投資家保護のための説明義務をはじめとする健全な取引環境の構築に向けた法整備を前提に、[国民の資産形成に資する暗号資産](#)に限って、その現物取引、デリバティブ取引、ETFから生ずる所得が[分離課税](#)の対象になる。

**【適用時期】**金融商品取引法の改正日の属する年の翌年1月1日以後に行う特定暗号資産の譲渡等(改正日が8年中なら9年~、9年中なら10年~)

<改正の内容>

【現行】暗号資産の取引

所得区分	原則、雑所得
課税方法	総合課税
税率	約5%～約55%の累進税率
損失の繰越し	不 可

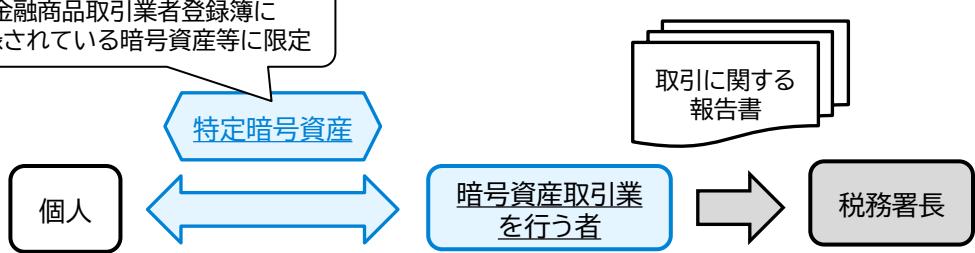
【改正案】暗号資産取引業を行う者に対する[特定暗号資産の譲渡等](#)の場合

所得区分	<a href="#">譲渡所得等</a>
課税方法	<a href="#">申告分離課税</a>
税率	<a href="#">約20%</a>
損失の繰越し	<a href="#">最大3年間可能</a>

## 《実務上のポイント》

- ・分離課税の前提となる「暗号資産取引業を行う者」と「特定暗号資産の譲渡等」がどうなるか、今後の情報に注目  
＊FXのように国内取引所に限定され、海外取引所等は対象外？  
＊ビットコイン BTC、イーサリアム ETHなど、具体的な対象銘柄は？  
＊譲渡等の「等」には、暗号資産同士の交換も含まれる？
- ・適用時期は「譲渡等」ベースのため、「既に保有しているもの」も含めて分離課税の対象になることが予想される。
- ・分離課税化しても、年3.3億円超の利益が出る場合は、「超高所得者へのミニマム課税」で税負担が20%を超えるため、利益確定のタイミングに注意
- ・暗号資産が出国税(国外転出時課税制度)や相続税の取得費加算の対象になるか、確認が必要

金融商品取引業者登録簿に登録されている暗号資産等に限定



- ・特定暗号資産のデリバティブ取引は国内FXと同じ「先物取引に係る雑所得等」に、ETFは「一般株式等に係る譲渡所得等」に追加
- ・「総合課税の譲渡所得の基となる暗号資産」は、①譲渡所得の特別控除額の控除なし、②長期譲渡所得の1/2課税なし、③他の総合課税の対象所得と損益通算不可
- ・消費税法上、暗号資産の譲渡は「有価証券に類するもの」として引き続き、非課税（課税売上割合の計算上、譲渡対価の5%相当を算入）。暗号資産の貸付けは非課税

# 超高所得者へのミニマム課税の対象拡大

安定財源確保

いわゆる「1億円の壁」の解消のため、「超高所得者へのミニマム課税(極めて高い水準の所得に対する負担の適正化措置)」が令和7年分から適用されるが、ガソリン暫定税率の廃止や教育無償化に伴う安定財源の確保のため、さらに課税対象が拡大される。

**【適用時期】令和9年分以後の所得税**

<改正の内容>

【計算式】

- ① 通常の所得税額
- ② 【現行(令和7・8年)】  
(基準所得金額 - 特別控除額3.3億円) × 税率22.5%  
↓  
【改正案(令和9年)】  
(基準所得金額 - 特別控除額1.65億円) × 税率30%
- ③ 差額(②-①)を申告納税

(参考)基準所得金額

合計所得金額	申告不要制度を適用した所得 (配当金・上場株の売却益)	スタートアップ再投資 やNISAの非課税所得
基準所得金額		

《実務上のポイント》

- ・事業承継、M&Aによる株式や不動産の売却など、分離課税で所得税率15%の場合、「所得3.3億円(現行:9.9億円)」を超えると追加負担が発生する点に注意
- ・令和8年と9年で税負担が異なるため、売却タイミングを要検討

【所得全体が分離課税15%の場合】

9.9億円超で追加負担

<現 行>

所得金額	4億円	5億円	10億円
分離課税15%(①)	6,000万円	7,500万円	1億5,000万円
ミニマム課税(②)			1億5,075万円
差額(②-①)	(追加負担なし)		+ 75万円

3.3億円超で追加負担

<改正案>

所得金額	4億円	5億円	10億円
分離課税15%(①)	6,000万円	7,500万円	1億5,000万円
ミニマム課税(②)	7,050万円	1億50万円	2億5,050万円
差額(②-①)	+ 1,050万円	+ 2,550万円	+ 1億50万円
負担率(② ÷ 所得)	17.6%	20.1%	25.1%
住民税5%も考慮	22.6%	25.1%	30.1%

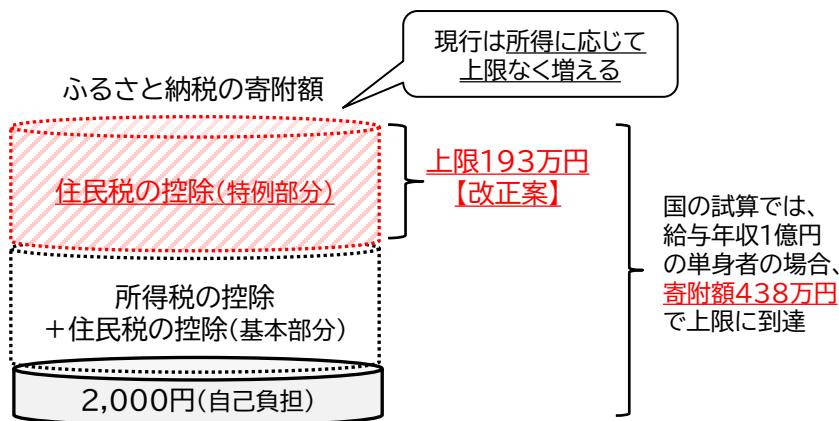
# 超高所得者へのふるさと納税の上限設定

ふるさと納税制度の健全な運用に向け、次のとおり見直される。

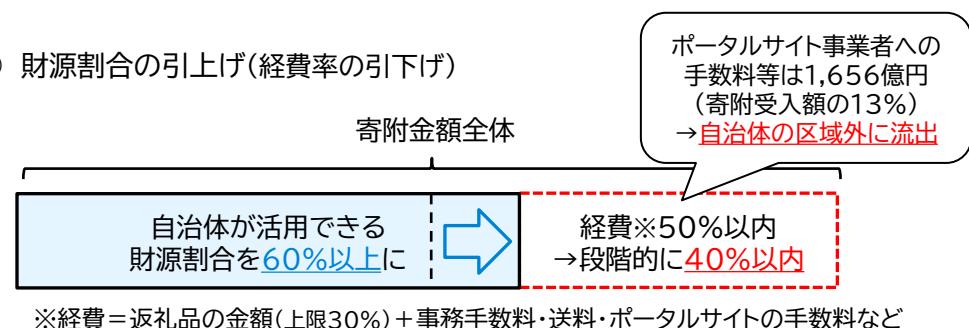
- ① 超高所得者に対する優遇を制限するため、**住民税の特例控除額**に対して**令和9年寄附分から定額上限193万円**が設定される。
- ② 自治体が活用できる財源割合を**令和11年に6割以上**とするため、経費率が5割から「**4割**」まで段階的に引き下げられる。
- ③ 法令違反をした自治体の指定取消期間を**3年以内**(現行:2年)とし、**最大5年前**(現行:最大2年前)の違反事案までさかのぼれるよう見直し

<改正の内容>

① 超高所得者へのふるさと納税(住民税の特例控除額)の上限設定



② 財源割合の引上げ(経費率の引下げ)

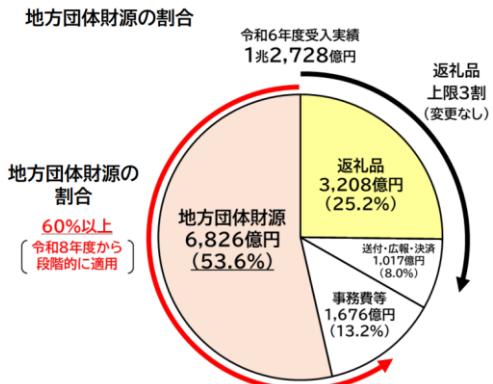


## 《実務上のポイント》

①に該当する場合は少数と考えられるが、給与だけでなく、事業承継、M&Aによる株式や不動産の売却などにより、一時的に枠が急増する場合も上限に達する可能性がないか注意が必要。

## 【財源割合の段階的引上げ】

現 行	50%
R8	52.5%
R9	55%
R10	57.5%
R11	60%



【出典】総務省「令和8年度地方税制改正(案)について」

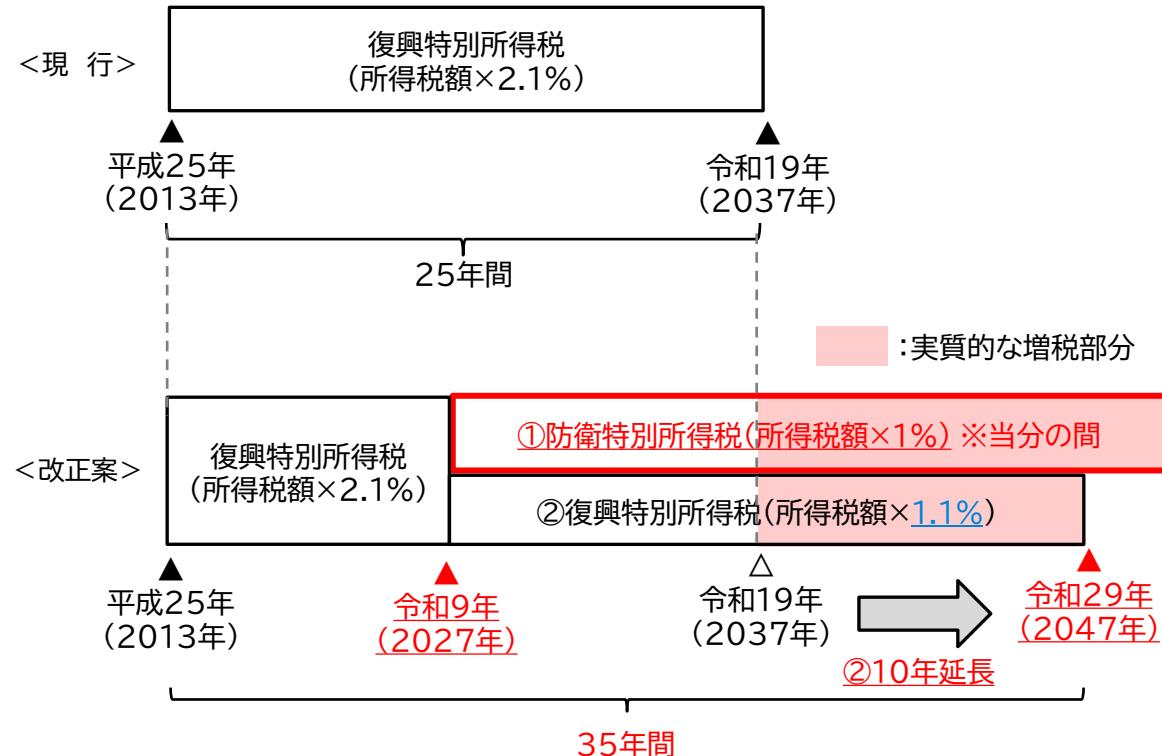
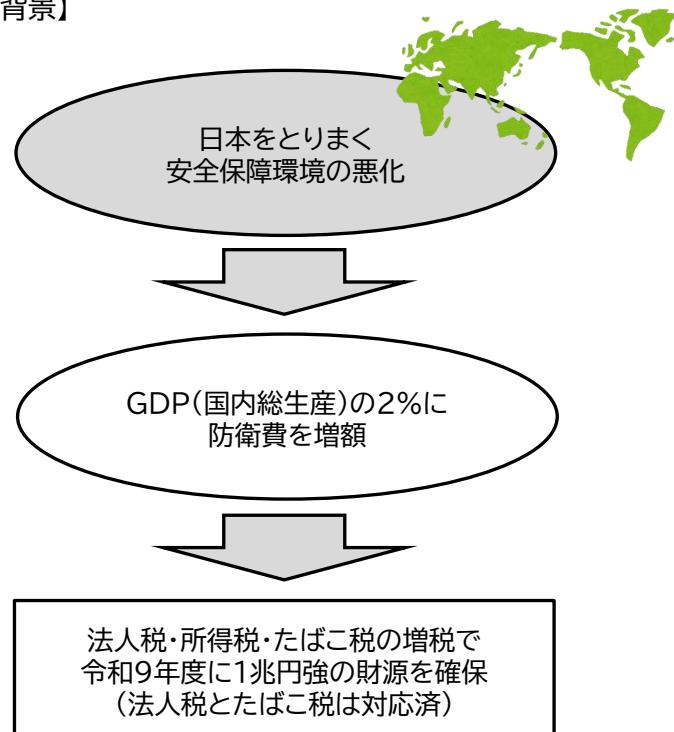
# 防衛増税(防衛特別所得税の導入)

防衛力の抜本的な強化に係る安定的な財源を確保しつつ、足元で家計負担が増加しないよう、次の改正が行われる。

- ① 新たな付加税、**防衛特別所得税**の導入：所得税額の1%相当 ※当分の間
- ② 復興特別所得税：税率を1%引き下げ、課税期間を**令和29年(2047年)まで10年間延長**

【適用時期】**令和9年分以後**

【背景】



# 青色申告特別控除の見直し

税務手続のデジタル化や記帳水準のさらなる向上のため、青色申告特別控除が次のとおり見直される。

- ① 複式簿記の65万円控除(現行:55万円控除)は、電子申告を要件に追加
- ② ①のうち「優良な電子帳簿」や「請求書データ等との自動連携」の場合、75万円控除に
- ③ 10万円控除のうち簡易簿記の対象者を一定規模以下に限定

**【適用時期】令和9年分以後**



**【背景】**

- ・電子申告割合の向上(所得税申告 R6:74.1%→R8目標80%)
- ・事業収入の規模が大きい個人の記帳水準の向上

**<現 行>**

控除額	要 件		
65万円	複式簿記	+ 優良な電子帳簿	
		+ 請求書データ等との自動連携	
		+ 電子申告	
55万円	複式簿記(上記以外) 例:書面申告		
10万円	簡易簿記		



**<改正案:令和9年分～>**

控除額	要 件	
75万円	複式簿記	+ 優良な電子帳簿
	+ 電子申告	+ 請求書データ等との自動連携
65万円	複式簿記+電子申告	
10万円	複式簿記(書面申告)	
	簡易簿記(下記以外)	
0円	簡易簿記(前々年の事業所得または不動産所得に係る 収入金額が1,000万円超)	

**《 実務上のポイント 》**

- ・複式簿記(書面申告)の場合、電子申告を検討
- ・収入金額1,000万円超の場合、会計ソフトの導入や税理士への依頼を検討

# マイカー通勤手当の非課税制度の見直し

基準額の引上げ

国家公務員に対する「令和7年度人事院勧告」を受けて、マイカー通勤手当の非課税制度について、次の見直しが行われる。

- ① 非課税限度額に65km以上の新たな距離区分を新設(上限66,400円)
- ② 月5,000円までの駐車場代を非課税とする措置を創設

【適用時期】令和8年4月1日以後

<改正の内容>

※「令和7年度人事院勧告」を受けて、令和7年4月に遡及して非課税とする政令改正を先行して実施した部分

通勤距離区分(片道)	マイカー通勤手当の非課税限度額(①)		
	現行(~R7.3)	現行(R7.4~R8.3)※	改正案(R8.4~)
2km未満	全額課税		
2km以上 10km未満	4,200円		
10km以上 15km未満	7,100円	7,300円	
15km以上 25km未満	12,900円	13,500円	
25km以上 35km未満	18,700円	19,700円	
35km以上 45km未満	24,400円	25,900円	
45km以上 55km未満	28,000円	32,300円	
55km以上 <u>65km未満</u>	31,600円	38,700円	38,700円
<u>65km以上 75km未満</u>			45,700円
<u>75km以上 85km未満</u>			52,700円
<u>85km以上 95km未満</u>			59,600円
<u>95km以上</u>			66,400円

【改正案(R8.4~)】

一定の駐車場等の利用に対する  
通勤手当を受ける場合

月5,000円を上限に  
駐車場等の料金相当額  
を非課税限度額に加算(②)

+



《実務上のポイント》  
今回の改正を契機に、通勤手当  
に関する規程の整備を実施

# 食事支給の非課税限度額の引上げ

基準額の引上げ

① 企業が従業員に提供する食事(現物支給)に対する所得税を非課税とする制度は、40年以上、見直しが行われておらず、足元の物価上昇等を踏まえて、非課税限度額が月額7,500円(現行:3,500円)以下に引き上げられる。

② ①に伴い、深夜勤務の夜食代に係る非課税限度額も1食あたり650円(現行:300円)以下に引き上げられる。

**【適用時期】令和8年4月1日以後**

<食事支給の非課税限度額(使用者の負担額の上限)>

企業が従業員に提供する食事のうち

イ 従業員負担が食事価額の50%以上

かつ

□ 企業負担が月額3,500円以下  
⇒月額7,500円以下[改正案]

企業負担分を  
従業員の所得税計算上、非課税に  
※福利厚生・少額不追求

**【具体例】**  
1食750円×20日=月額15,000円

**【現 行】**

イ 従業員負担  
50%以上

11,500円

□ 会社負担  
3,500円以下



**【改正案:R8.4~】**

イ 従業員負担  
50%以上

7,500円

□ 会社負担  
7,500円以下

7,500円(非課税)

**【背景1】非課税限度額の推移**

昭和50年(1975年) 月2,500円で開始  
昭和59年(1984年) 月3,500円に引上げ  
以後、40年以上据え置かれているが、物価上昇で食事提供のコストは増加

**【背景2】近年、食事補助などの福利厚生の充実が、従来の定期昇給・ベースアップ以外で実質手取りを増やせる「第三の賃上げ」として注目**



# 事業承継税制の承継計画の提出期限の延長

適用期限が到来するまでの間、本税制を最大限活用できるよう、提出期限がそれぞれ適用期限の3か月前まで延長される。

- ① 法人版事業承継税制(特例措置)の「特例承継計画」:1年6か月延長
- ② 個人版事業承継税制の「個人事業承継計画」:2年6か月延長

<改正の内容>



## 【適用期限到来後のあり方】

大綱では、「世代交代の停滞や地域経済の成長への影響に係る懸念に加えて、本措置の適用状況や課税の公平性等の観点も踏まえて多角的な検討を行い、令和9年度税制改正で結論を得る。」と明記された。

# 医業継続に係る納税猶予等の特例措置の延長

- ① 「持分なし」への移行は着実に進んでいるものの、現状でも多くの「持分あり医療法人(令和6年度末:約3.6万法人[61%])」が存在することから、さらに移行を促進する必要があるため、相続税・贈与税の納税猶予等の特例措置が3年延長される。
- ② 訪日外国人の自由診療に係る診療費要件が緩和される。社会医療法人や特定医療法人も同様

<現 行> 令和8年12月31日までの措置

<改正案> 令和11年12月31日までの措置

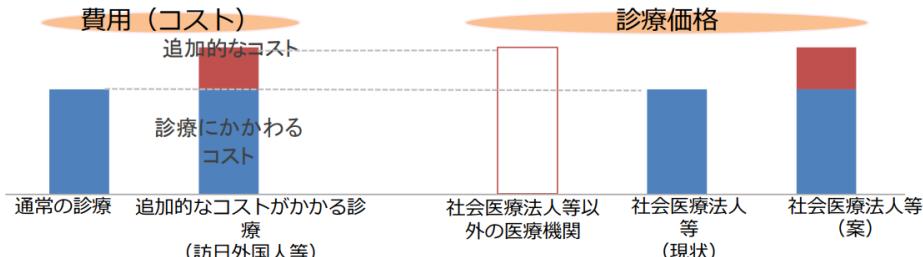
※法改正は既に令和7年12月5日に成立

3年延長



## ◎訪日外国人の自由診療に係る診療費要件

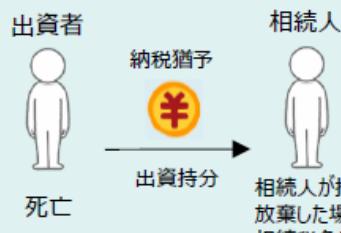
社会医療法人等は、自由診療の場合の請求金額を社会保険診療の場合と同一の基準で計算する要件(診療費の上限)があり、訪日外国人に対して必要な診療費を請求できず負担に → 診療費の上限を緩和



【出典】厚生労働省「令和8年度税制改正要望」

## 【認定医療法人のメリット】

### ① 相続税の納税猶予



### ② 出資者間の贈与税の納税猶予



### ③ 医療法人への贈与税の非課税



# 特定事業用資産の買換え特例の延長

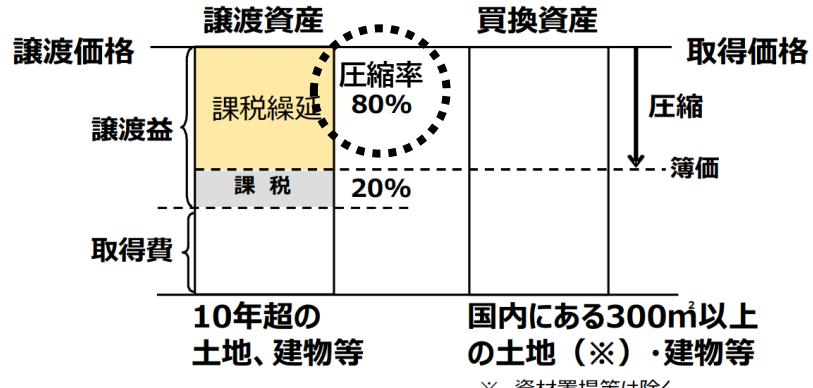
長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編や新たな国内設備投資を喚起し、生産性向上や内需の拡大を通じた持続的な経済成長の実現を図るため、次の見直しを行った上で、適用期限が令和11年3月31日まで3年延長される。

<改正の内容>

号数	種類	改正案(3年延長)
1号	航空機騒音障害区域の内から外への買換え	防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律の第二種区域(自衛隊等が使用する飛行場等の周辺地域)に係る措置を除外
2号	市街地再開発事業による買換え	買換資産が防災再開発促進地区など特定の区域以外の区域内にある場合の圧縮率を60%(現行:80%)に引下げ
3号	長期保有土地等(10年超)の買換え	買換資産のうち、次の資産を限定 建物・附属設備:特定施設の用に供される建物・附属設備 構築物:特定施設に係る事業の遂行上必要なもの ※特定施設:事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設(福利厚生施設を除く。)
4号	日本船舶の買換え	・港湾の作業船について、譲渡資産から、原動機の定格出力1,500kW以下のものを除外 ・港湾の作業船の適用期限は、R10.3.31まで

【長期保有土地等の買換え】

◎イメージ



◎圧縮率

※「外」:三大都市圏等以外の地域

区分	本社の移転	その他
東京23区⇒外	90%	80%
原則	80%	
外⇒三大都市圏等	75%	75%
外⇒東京23区	60%	70%

# 固定資産税・不動産取得税の免税点引上げ

基準額の引上げ

物価上昇が継続していることを踏まえ、税制のうち「長年据え置かれたままの基準額」について、国民生活へ深刻な影響が及ばないよう、省庁横断的・網羅的に点検されたが、関係指数が上昇していることを踏まえ、地方税では、[固定資産税と不動産取得税の免税点](#)が引き上げられる。

【適用時期】固定資産税は[令和9年度以後の年度分](#)、不動産取得税は[令和8年4月1日以後](#)

<改正の内容>

税目	前回の見直し時期	種類	免税点		(参考)関係指数の上昇率
			現行	改正案	
固定資産税 ※土地・家屋は都市計画税も	平成3年(1991年)	土地	30万円(改正なし)		(下降)
		家屋	20万円	<a href="#">30万円</a>	約50%
		償却資産	150万円	<a href="#">180万円</a>	約20%
不動産取得税	昭和48年(1973年)	土地	10万円	<a href="#">16万円</a>	約60%
		家屋 (1戸)	建築分	<a href="#">23万円</a>	<a href="#">66万円</a>
			その他	12万円	<a href="#">34万円</a>

《実務上のポイント》

償却資産税(償却資産の固定資産税)の免税点が[180万円](#)になる。

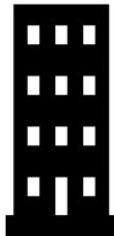
# 貸付用不動産の評価方法の見直し①

相続等の直前に取得した貸付用不動産の「市場価格」と「通達評価額」がかけ離れていることを利用した相続税・贈与税の節税スキームに対応するため、貸付用不動産の評価方法が見直される。

【適用時期】原則、令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価

## ① 相続等の直前に取得した貸付用不動産

### ● 事案の概要



一棟賃貸マンション



### 《実務上のポイント》

- この改正を通達に定める日までに、被相続人等が同日の5年前から所有している土地の上に新築・建築中の家屋は「適用しない」とあるため、今後の通達の改正時期に注意
- 大綱で特に記載がないが、「小規模宅地等の特例」が引き続き適用できるか、自社株評価で法人が貸付用不動産を保有する場合の評価方法がどうなるかは今後注意が必要

### 【改正案】

取得が相続直前(5年以内)なら、  
**取得価額**を基に、地価の変動等  
を考慮し、2割低く評価

大綱では「一定の貸付用不動産」とあるのみで、具体的な対象は  
改正通達で要確認

## <改正の内容>

対象	相続開始・贈与前5年以内に對価を伴う取引により取得または新築をした一定の貸付用不動産	
評価	現行	路線価等による評価
	改正案	課税期間における通常の取引価額に相当する金額※によって評価 ※課税上の弊害がない限り、取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の80%相当で評価可能

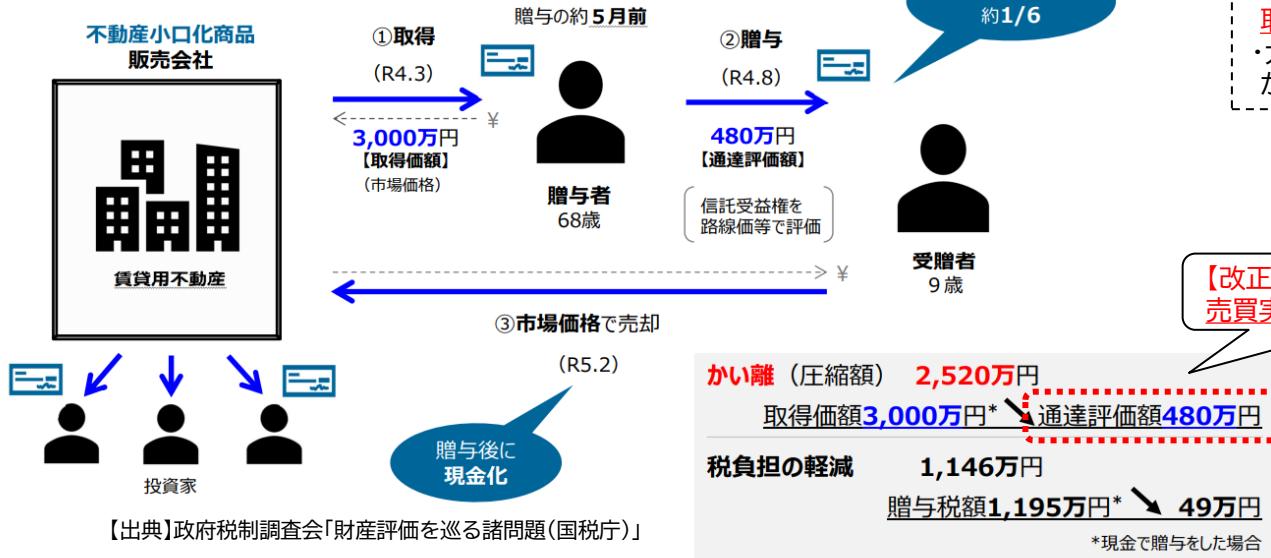
# 貸付用不動産の評価方法の見直し②

商品として小口化された貸付用不動産の「市場価格」と「通達評価額」がかけ離れていることを利用した相続税・贈与税の節税スキームに対応するため、貸付用不動産の評価方法が見直される。

【適用時期】令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価

## ② 商品として小口化された貸付用不動産(いわゆる「不動産小口化商品」)

### ● 事案の概要



【出典】政府税制調査会「財産評価を巡る諸問題(国税庁)」

### <改正の内容>

対象	取得時期にかかわらず、商品として小口化された貸付用不動産	
評価	現行	路線価等による評価
	改正案	課税期間における通常の取引価額に相当する金額によって評価

### 《実務上のポイント》

- ・「相続等の直前に取得した貸付用不動産」と異なり、**取得時期を問わない**点に注意
- ・大綱で特に記載がないが、「小規模宅地等の特例」が引き続き適用できるか、今後注意が必要

【改正案】  
売買実例価額等をもとに評価

- 課税上の弊害がない限り、下記で評価可能
- イ 出資者等の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格・買取価格等
  - ロ 事業者等が把握している適正な売買実例価額
  - ハ 定期報告書等に記載された不動産の価格等を参照して求めた金額
- 上記に該当するものがない場合、「相続等の直前に取得した貸付用不動産」に準じて評価

# 教育資金一括贈与非課税制度の廃止

安定財源確保

教育資金一括贈与非課税制度について、これまでの利用実態や格差固定化の懸念、教育費の無償化や負担軽減の進展、NISAの拡充等、ガソリン暫定税率の廃止や教育無償化に伴う安定財源の確保を理由に、**適用期限(R8.3.31まで)をもって廃止**される。

&lt;改正の内容&gt;

区分	教育資金一括贈与非課税制度		(参考)結婚・子育て資金一括贈与非課税制度
適用期限	<b>令和8年3月31日まで⇒廃止</b>		令和9年3月31日まで
贈与者	直系尊属(親や祖父母)		
受贈者	年齢条件	子・孫(30歳未満)	子・孫(18歳以上50歳未満)
	所得制限	合計所得金額1,000万円以下	
対象費用の例	入学金、授業料、塾、習い事		挙式費用、新居の住居費、引越し費用 不妊治療費、出産費用、子の医療・保育費
非課税限度額	1,500万円		1,000万円
贈与者 死亡時	残額の取扱い	残額すべてが相続税の課税対象 (23歳未満、学生等で課税価格5億円以下なら対象外)	残額すべてが相続税の課税対象
	2割加算	孫等への2割加算あり	
契約終了時	残高の取扱い	贈与税の一般税率で贈与税を計算	

## 《実務上のポイント》

- ・適用を受ける場合は、**令和8年3月31日まで**に新規契約と金銭の拠出をする必要がある(金融機関によりスケジュールが異なる点に注意)。
- ・既に教育資金管理契約を締結している場合、引き続き本制度が適用可能だが、追加拠出は**令和8年3月31日まで**に注意
- ・今後は、教育費の「都度贈与」による非課税、「暦年課税」や「相続時精算課税」の活用を検討する必要がある。

# 中小企業の少額減価償却資産特例の拡充

基準額の引上げ

## ① 中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例

- 制度が創設された平成15年(2003年)以後の主要な対象資産の価格動向等を踏まえ、長年据え置かれてきた「30万円未満」の基準額が「40万円未満」に引き上げられ、適用期限が3年延長される。
- 対象となる法人から、「常時使用する従業員の数が400人(現行:500人)を超える法人」を除外
- ①に伴い、「30万円以上」の取得価額要件がある制度も「40万円以上」に引き上げられる。

【適用時期】令和8年4月1日以後

<改正の内容>

常時使用従業員数  
400人超の法人を除外

限度額の改正がない点に注意  
(中小企業庁のアンケート調査では、  
上限まで利用しているのは1割程度)

制 度	取得価額	償却方法	限度額	貸付け用資産	
中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入特例 →令和11年3月31日まで3年延長	30万円未満 → <u>40万円未満</u>	全額損金算入	年300万円	貸付けは対象外 (主要な事業として 行うものは可)	
一括償却資産の損金算入制度	20万円未満	3年均等償却	(限度なし)		
少額の減価償却資産の取得価額の損金算入制度	10万円未満	全額損金算入			

制 度	対象資産	取得価額
中小企業投資促進税制	工具	1つ <u>40万円以上</u> (現行:30万円以上)、複数合計120万円以上
中小企業経営強化税制	工具・器具備品	<u>40万円以上</u> (現行:30万円以上)
中小企業防災・減災投資促進税制	器具備品	



# 研究開発税制の見直し

- ① 試験研究費増加のインセンティブ強化のため、一般型の控除率カーブ、控除上限の変動措置を見直した上で、時限措置を3年延長
- ② AI・量子・バイオ等、国家戦略として重要な技術領域への研究開発を促す観点から、「戦略技術領域型」を創設
- ③ 一時的な赤字等でも継続的な研究開発を促す観点から、中小企業と戦略技術領域型に3年間の繰越税額控除制度を導入
- ④ 国内の研究人材や研究開発拠点の維持・強化の観点から、海外への委託研究費について、段階的に5割※まで制限を設定  
※R8年度:70%、R9年度:60%、R10年度:50%(国内での試験研究に馴染まない海外での治験は制限の対象外)

<一般型・中小企業技術基盤強化税制(時限措置は3年延長)>

控除率	<u>増減試験研究費割合に応じて</u> 1%～14%。中小は12%～17% → <u>控除率カーブを見直し(R9年度～)</u>
	<u>【上乗せ】試験研究費割合10%超:最大+10%</u>

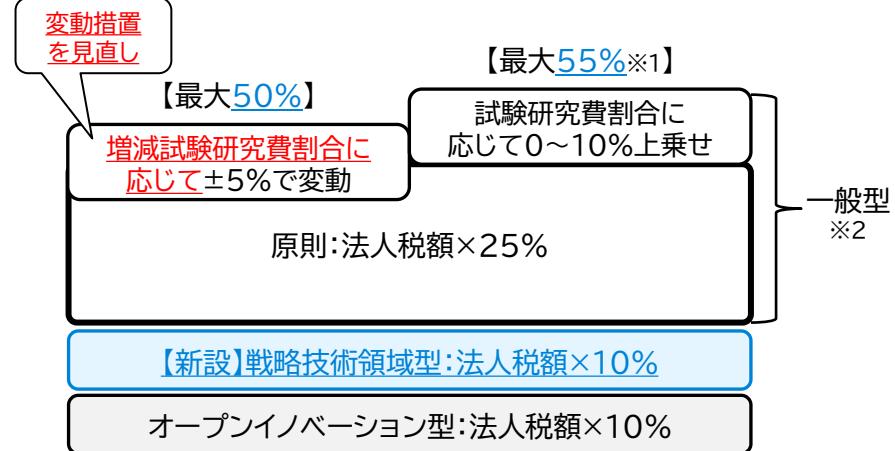
<【新設】戦略技術領域型>

控除率	<u>40%</u>	重点産業技術※に係る試験研究費 ※AI・先端ロボット、量子、半導体・通信、バイオ・ヘルスケア、 フュージョン(核融合)エネルギー、宇宙
	<u>50%</u>	上記のうち、重点産業技術共同研究開発機関との 共同・委託試験研究費
要件	令和11年3月31日までに「重点研究開発計画」の認定	

<オープンイノベーション型>

控除率	研究内容や相手先に応じて20%～30% 【一部見直し】
-----	-----------------------------

<控除上限>



※1 ベンチャー特例(15%上乗せ)がある場合は、最大70%

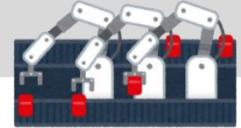
※2 中小企業の控除上限は、上記の上乗せ措置と増減試験研究費割合が12%超の場合に10%上乗せできる措置とのうち高い措置を適用

中小企業(R8年度～)と戦略技術領域型に  
3年間の繰越税額控除制度を導入

# 特定生産性向上設備等投資促進税制の創設

危機管理投資・成長投資による「強い経済」を実現するため、国内における高付加価値化型の設備投資を促進する観点から、すべての業種を対象に、大胆な設備投資に向けた税制として、**特定生産性向上設備等投資促進税制**が創設される。

**【適用時期】産業競争力強化法の改正法の施行日**から



<適用要件>

対象法人	青色申告法人( <u>すべての業種</u> )
対象資産	生産等設備を構成する機械装置、工具、器具備品、建物、建物附属設備、構築物、ソフトウェア
投資計画の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 投資合計額<u>35億円以上</u>。中小企業は<u>5億円以上</u></li> <li>○ 年平均の投資利益率が<u>15%以上</u>の見込み</li> <li>○ 実現に必要な資金調達手段が記載</li> <li>○ 取締役会等の適切な機関で意思決定済み など</li> </ul>
確認期間	産業競争力強化法の改正法の施行日から <u>令和11年3月31日</u> までの間に経済産業大臣の確認
措置期間	その確認を受けた日から <u>5年を経過する日まで</u> の間に取得等をし、国内で事業供用した設備等
重複適用不可	投資計画期間中は、次の措置は <u>適用できない</u> 。 × 中小企業経営強化税制 × 地域未来投資促進税制 × カーボンニュートラルに向けた投資促進税制

【取得価額要件】

機械装置	工具	器具備品	建物	建物附属設備	構築物	ソフトウェア
160万円以上	120万円以上 または 40万円以上かつ合計120万円以上		1,000万円以上	120万円以上 または 60万円以上かつ合計120万円以上	120万円以上	70万円以上

<優遇措置>

即時償却

または

**7%税額控除**  
(建物、建物附属設備、構築物は**4%**)

【控除上限】法人税額×20%

**3年間の  
繰越税額控除  
が可能**

【米国関税措置への配慮】  
予見し難い国際経済事情の急激な変化に対応するための計画の認定を受けた法人(経済産業大臣の確認)

《実務上のポイント》

平成28年度末で廃止された「生産性向上設備投資促進税制(即時償却・最大5%の税額控除)」に似た措置で、現在、他の設備投資減税で対象外となっている業種・設備もどこまで利用が可能か、今後の情報に注意が必要。建物を含む大規模な設備投資を予定している場合は、適用の可否を慎重に判断したい。

# 賃上げ促進税制の一部廃止① ~中小企業~

教育訓練費の増加額を上回る税負担の軽減を受けていたという会計検査院の指摘を踏まえ、**教育訓練費の上乗せ措置が廃止**される。

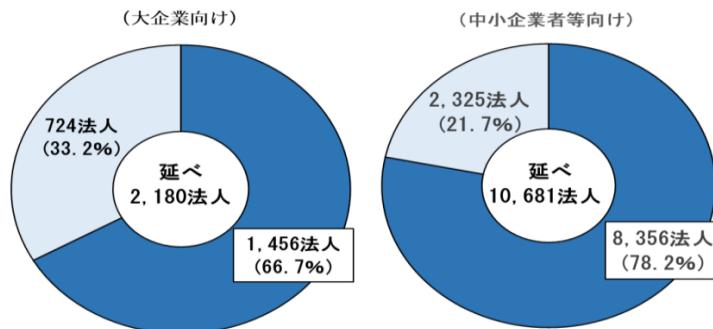
**【適用時期】令和8年4月1日以後開始事業年度**から適用 ※次ページの「中堅企業」も同様

<中小企業> 【税額控除額】全雇用者の給与総額の増加額×控除率。控除上限：法人税額×20%(5年間の繰越税額控除あり)

控除率		令和6・7年度(最大45%)	令和8年度(最大35%)	令和9年度
基本	雇用者全体の給与総額(前期比)	1.5%以上増	15%	期限到来時に 適用状況を 踏まえ、必要な 見直しを検討
		2.5%以上増	+15%	
	女性活躍・子育て支援		+5%【維持】	
	教育訓練費の増加	+10%	廃止	

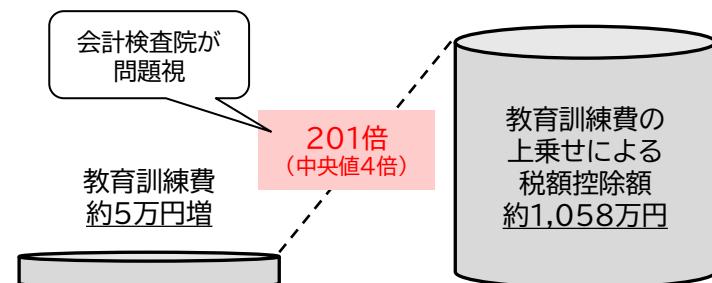
## 【会計検査院の指摘】

分析対象のうち、教育訓練費増加額を**上回る税額控除**を受けていた法人が**全体の3/4**



## 【中小企業の事例】

わずかな教育訓練費の増加でも多額の税額控除が可能な状況



【出典】会計検査院「会計検査院法第30条の2に基づく国会及び内閣への随時報告(令和7年1月15日)」をもとに作成

# 賃上げ促進税制の一部廃止② ~大・中堅企業~

安定財源確保

- ① 大企業:適用期限を待たずに**令和8年度で廃止**
- ② 中堅企業:令和8年度は**より高い賃上げ**を促す方向で要件を強化しつつ継続し、適用期限(**令和9年度**)をもって**廃止**

## 【背景】

- 大企業・中堅企業の賃上げが進み、要件となる水準を大きく上回る状況にある点や、中小企業の人手不足感が強い状況等
- ガソリン暫定税率の廃止や教育無償化に伴う安定財源の確保のため、法人税の租税特別措置を見直し

&lt;大企業&gt; 【税額控除額】全雇用者の給与総額の増加額×控除率。控除上限:法人税額×20%

控除率		令和6・7年度(最大35%)		
基本	継続雇用者全体の給与総額(前期比)	3%以上増	10%	
		4~7%以上増	+5%~+15%	
上乗せ		+5%		
女性活躍・子育て支援		+5%		
教育訓練費の増加		+5%		

〔  
**令和8年度  
廃止**  
〕

&lt;中堅企業&gt; 【税額控除額】全雇用者の給与総額の増加額×控除率。控除上限:法人税額×20%

控除率		令和6・7年度(最大35%)		<b>令和8年度(最大30%)</b>		
基本	継続雇用者全体の給与総額(前期比)	3%以上増	10%	<b>4%以上増</b>	10%	
		—	—	<b>5%以上増</b>	<b>+5%</b>	
上乗せ		<b>4%以上増</b>	+15%	<b>6%以上増</b>	+15%	
女性活躍・子育て支援		<b>+5%【維持】</b>				
<b>教育訓練費の増加</b>		<b>+5%</b>		<b>廃止</b>		

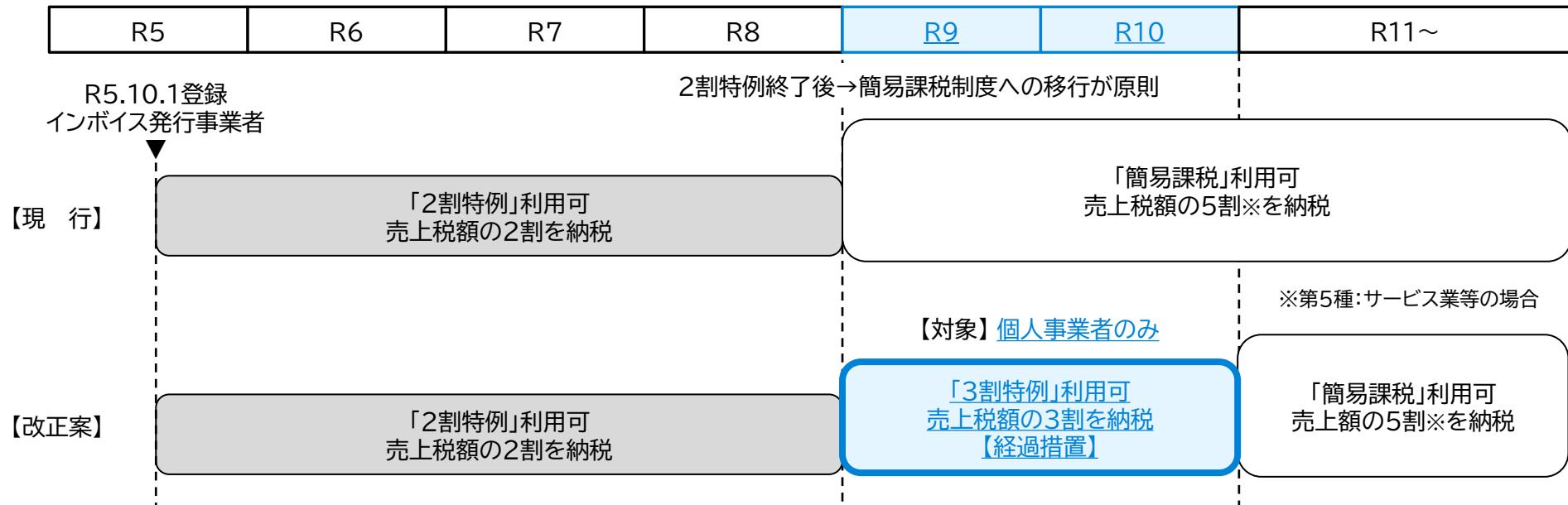
〔  
**令和9年度  
廃止**  
〕

# インボイス制度の2割特例の見直し

インボイス制度の定着に向けて、事務負担の配慮がより必要と考えられる個人事業者について、課税事業者を選択してインボイス発行事業者になっている場合には、これまで2割特例の対象となっている個人事業者も含め、2年の経過措置として「3割特例」が認められる。

**【適用時期】令和9年・10年に含まれる各課税期間**

<改正の内容>



## 《実務上のポイント》

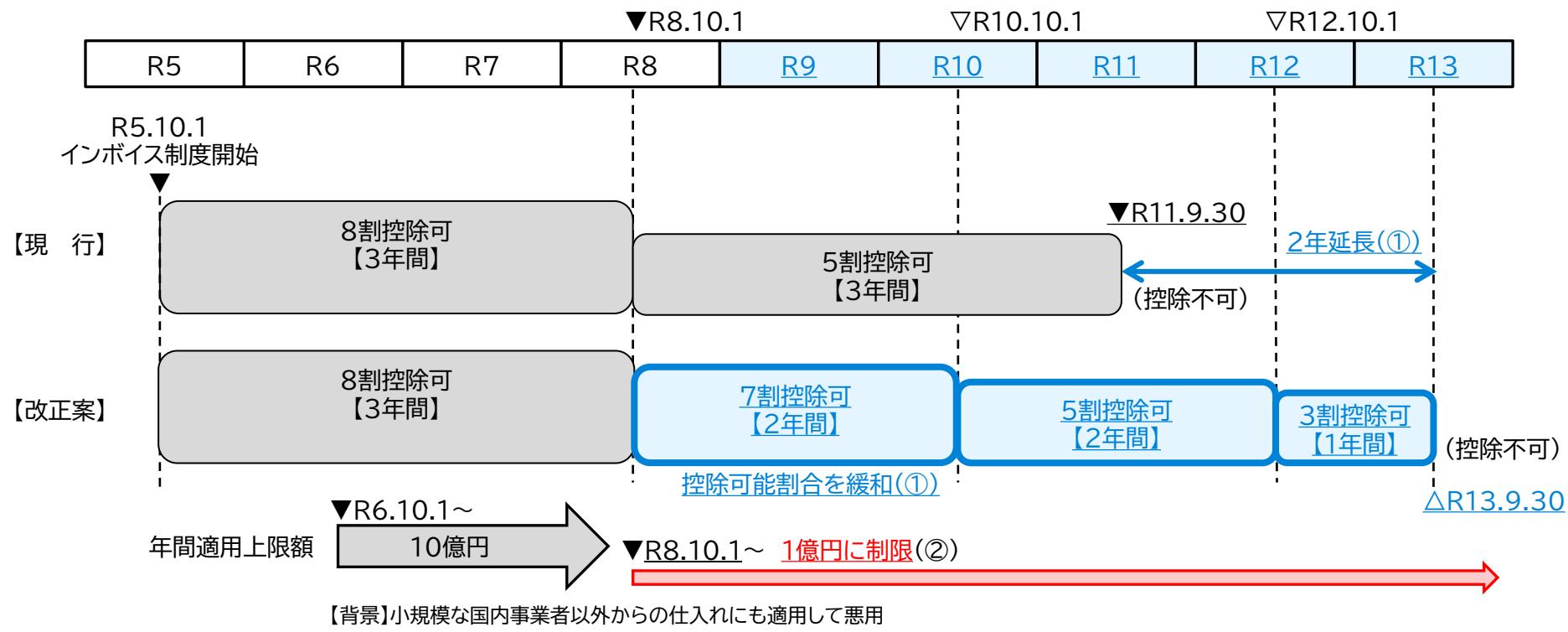
法人(課税事業者)が、「新たに設立した法人(インボイス発行事業者の登録)」に取引主体を変更し、2割特例を悪用してグループ全体で税負担を圧縮する租税回避スキームが問題視されていた。結果、3割特例の対象は個人事業者のみで、**法人は全て対象外**となった。

# インボイス制度の8割控除の見直し

- ① 免税事業者等からの仕入れについて、インボイス制度実施後6年間は8割または5割の控除の特例が認められているが、小規模な国内事業者への配慮としてさらなる激変緩和を図る観点から、適用期限が2年延長され、控除可能割合が緩和される。
- ② 外国法人グループが8割控除を悪用している事例などへの租税回避防止を図る観点から、一の免税事業者等ごとの仕入れに係る年間適用上限額が1億円(現行:10億円)に引き下げられる。

**【適用時期】**②は令和8年10月1日以後に開始する課税期間

<改正の内容>



# 国境を越えた電子商取引の消費課税の適正化

物品販売に係る国境を越えた電子商取引(EC取引)に対する適正な消費税の課税のため、次の改正が行われる。

- ① プラットフォーム(PF)を介する物品販売取引を仲介する売上合計額50億円超のプラットフォーム事業者に納税義務を転換
- ② 国境を越えて行われる通信販売のうち、税抜き1万円以下の商品について、諸外国や国内取引と同様に販売者に納税義務を課す。

【適用時期】原則、令和10年4月1日以後

<現行制度の課題>

【課題1】国外事業者による無申告が生じているおそれ



【課題2】少額貨物に係る国内事業者との競争上の不均衡



<改正案>

① 物品販売に係る  
プラットフォーム課税の導入

デジタルサービスの  
PF事業者(第1種)と同様に  
物品販売も取引高50億円超の  
PF事業者(第2種)が対象

② 少額免税制度の見直し

税抜き1万円以下の商品の譲渡  
(特定少額資産の譲渡)を  
資産の譲渡等に係る  
消費税の課税対象に  
→「販売者」に納税義務あり

【出典】政府税制調査会「第3回 経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合(2025年6月11日)」

# その他の改正項目①

税目	主な項目	主な改正案	大綱
所得税	ひとり親控除	控除額を <u>38万円</u> (現行:35万円)に引上げ(R9~)	16,34
	総合課税の対象となる社債利子の範囲	同族会社以外の法人からの一定の社債利子も総合課税(R8.4.1~)	54
	子育て世帯等の一般生命保険料控除の2万円上乗せ	1年延長(令和9年分も対象)	
	セルフメディケーション税制の延長	5年延長 痩身・美容目的の医薬品を除外するなど見直し	56,57
	働く年金受給者の合計控除額の調整(在職老齢年金の見直しへの対応)	給与所得控除+公的年金等控除の上限を <u>280万円</u> に(R9~)	59
	確定申告の添付書類の添付省略措置 ※小規模企業共済掛金控除、生命・地震保険料控除はR7改正で措置済	社会保険料控除(国民年金保険料・国民年金基金の掛金)も控除証明書の添付に代えて、明細書の添付が可能(R8の確定申告書~)	59,60
資産税	再生可能エネルギー発電設備に係る固定資産税の特例	3年延長 対象設備の限定など	71,72
	事業承継等(認定経営力向上計画)に係る不動産取得税の特例	2年延長	79
土地・住宅税制	低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例(所得税)	3年延長	44
	居住用財産の買換え等に係る特例(所得税)	2年延長 一部見直し	44-46
	既存住宅のリフォーム減税(所得税)	3年延長 一部見直し	44,45
	認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除		
	土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例	3年延長	66
	新築住宅に係る税額の固定資産税の減額措置	5年延長 床面積要件の見直し( <u>40m<sup>2</sup>以上240m<sup>2</sup>以下</u> )など	73-76 78
	新築の認定長期優良住宅に係る特例(不動産取得税・固定資産税)		
	耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の税額の減額措置		
法人税	大企業の研究開発税制等の不適用措置	2年延長 賃上げ要件の引上げ、対象規定の追加など見直し	12,95
	オープンイノベーション促進税制	2年延長 M&A型をさらに拡充など	8,95-97
	地方拠点強化税制	2年延長 オフィス減税の要件を見直し。 <u>雇用促進税制は廃止</u>	15,98,99

## その他の改正項目②

税目	主な項目	主な改正案	大綱
法人税	企業グループ間取引の書類保存の特例の創設	企業グループで一定の取引を行った場合に、その取引に関する詳細がわかる書類を新たに取得・作成し、保存	100-102
	カーボンニュートラルに向けた投資促進税制	2年延長 特別償却率・税額控除率の見直し	102,103
	パーシャルスピンドル税制(認定株式分配に係る課税の特例)	一定の要件を満たす現物分配を適格株式分配に追加	106,107
	海外投資等損失準備金制度	2年延長	108
	大法人の欠損金の繰戻し還付の不適用措置		
	倉庫用建物等の割増償却	廃止(~R8.3.31)	110
消費税	非居住者に対して行う国内に所在する不動産の役務提供等 (非居住者の国内不動産取得事例の増加による居住者との公平性の観点)	国内不動産の仲介手数料等は、非居住者も消費税の課税対象に (R8.10.1~。R8.3.31までの契約締結を除く。)	19,131
その他	道府県民税利子割(ネット銀行の利子などの税収帰属の適正化)	清算制度の導入(R8年度分以後)	23,63
	自動車関連諸税の見直し	自動車税・軽自動車税環境性能割をR8.3.31で廃止	124-128
	国際観光旅客税(出国税)	出国1回につき3,000円(現行:1,000円)に(R8.7.1~)	16,129

(参考)令和9年度以後の検討課題

税目	主な項目	主な検討内容	大綱
所得税	高校生年代の扶養控除	令和9年分の所得税は現行制度を維持。引き続き検討を進め、結論を得る。	3,16,17
	ベビーシッター利用料への措置	来年夏を目途に総合的に検討し、必要な場合は税制上の措置を講ずる。	17
	国外居住親族に係る扶養控除等	税務当局で実態調査を行い、結果を踏まえて適正化に向けた税制上の措置を検討	20
法人税	租税特別措置の適用実態調査	適用企業名の公表の早期具体化について、令和9年度税制改正で結論を得る。	10
	交際費課税	適用期限の到来にあわせて令和9年度税制改正で見直しを検討	15
地方税	東京への税収偏在の是正	「特に偏在度の高い地方法人課税」や「東京都が課税する特別区の土地の固定資産税」の見直しを検討	17,18