

令和 8 年度税制改正のポイント

I. 個人所得課税

1. 物価上昇局面における基礎控除等の対応

(1) 給与所得控除

給与所得控除の65万円の最低保障額は4万円引上げられて69万円となった。さらに2026年と2027年においては、給与所得控除の最低保障額に5万円上乗せする特例が設けられた。

2段階の引き上げを踏まえた給与所得控除は次のとおり。

改正前と2026年分・2027年分の給与所得控除

給与等の収入金額（A）		給与所得控除額	
		2025年	2026年・2027年
190万円以下		65万円	74万円
190万円超	220万円以下	(A)×30%+8万円	
220万円超	360万円以下		(A)×30%+8万円
360万円超	660万円以下	(A)×20%+ 44万円	
660万円超	850万円以下	(A)×10%+110万円	
850万円超		195万円	

《適用関係》2026年・2027年の所得税に適用。

(2) 基礎控除

基礎控除について、合計所得金額が2,350万円以下である個人の控除額が4万円引き上げられ、さらに基礎控除の特例により2026年と2027年については、合計所得金額が489万円以下の場合は42万円、489万円超655万円以下の場合は5万円の上乗せとなる。

2段階の引き上げを踏まえた所得税の基礎控除は次のとおり。

改正前と2026年・2027年の所得税の基礎控除額

合計所得金額	基礎控除額	
	2025年	2026年・2027年
132万円以下	95万円	104万円
132万円超 336万円以下	88万円	
336万円超 489万円以下	68万円	
489万円超 655万円以下	63万円	67万円
655万円超 2,350万円以下	58万円	62万円
2,350万円超 2,400万円以下	48万円	
2,400万円超 2,450万円以下	32万円	
2,450万円超 2,500万円以下	16万円	
2,500万円超	0	

《適用関係》2026年・2027年の所得税に適用。

※ 給与所得控除、基礎控除については、物価上昇に連動して引き上げる仕組みが創設され、2年ごとに見直される。

（３）扶養親族の所得要件等の見直し

基礎控除の本則部分の４万円の引き上げ額に伴い、扶養親族等の所得要件もすべて４万円ずつ引き上げられた。

人的控除等の所得要件

項 目	合計所得金額	
	2025年	2026年～
扶養控除の対象となる扶養親族	58万円以下	62万円以下
特定親族特別控除の対象となる親族	58万円超 123万円以下	62万円超 123万円以下
同一生計配偶者の対象となる配偶者	58万円以下	62万円以下
配偶者特別控除の対象となる配偶者	58万円超 133万円以下	62万円超 133万円以下
ひとり親控除の生計一の子の総所得金額等	58万円以下	62万円以下
勤労学生控除の適用を受ける学生本人	85万円以下	89万円以下
家内労働者等の事業所得等の必要経費の最低保障額	65万円	69万円

※雑損控除における被災等した資産の所有者が生計一の配偶者や親族である場合の、その親族等の総所得金額等の金額要件も62万円となる。

（４）ひとり親控除の控除額の引き上げ

ひとり親控除の控除額が次のとおり引き上げられた。

	改正前	改正後
所得税	35万円	38万円
住民税	30万円	33万円

《適用関係》2027年分以後の所得税、2028年度分以後の住民税に適用。

2. 住宅・土地税制

(1) 住宅ローン控除の拡充・延長

① 年末借入金残高限度額・控除期間・控除率・床面積要件・所得要件

2026年1月1日～2030年12月31日までに入居した場合の住宅ローン控除の取扱いは次のとおり。

年末借入金残高限度額・控除期間・控除率・床面積要件・所得要件

	新築住宅・買取再販認定住宅 ※1			既存住宅		
	認定住宅 ※2	ZEH水準省エネ住宅	省エネ基準適合住宅 (新築は2027年末まで ※3)	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 ※4
年末借入金残高限度額	4,500万円	3,500万円	2,000万円	3,500万円	2,000万円	2,000万円
※5 特例対象個人	5,000万円	4,500万円	3,000万円	4,500万円	3,000万円	
控除期間	13年 ※6					10年
控除率	0.7%					
床面積要件	50㎡以上 (合計所得金額1,000万円以下の場合には40㎡以上も可 ※7)					
所得要件	合計所得金額2,000万円以下					

※1 「買取再販認定住宅等」とは、認定住宅等である既存住宅のうち宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われたもの。

※2 「認定住宅」とは、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅。

※3 2028年以後に建築確認を受ける新築の省エネ基準適合住宅は、原則適用対象外となる(※4参照)。ただし、省エネ基準適合住宅である買取再販認定住宅等に2028年～2030年までの間に入居した場合には、借入限度額は2,000万円(特例対象個人は3,000万円)、控除率は0.7%、控除期間は13年が維持される。

※4 「その他の住宅」とは買取再販住宅の取得、既存住宅の取得または住宅の増改築等、および2027年末以前に建築確認を受ける省エネ基準適合住宅(登記簿上の建築日付が2028年6月末日以前のものを含む)の新築等で、2028年から2030年までの間に居住の用に供したものをいう。

※5 「特例対象個人」とは、夫婦のいずれかが年齢40歳未満、または年齢19歳未満の扶養親族を有する個人。新築住宅だけでなく既存住宅にも上乗せ措置が講じられる。

※6 既存住宅(省エネ基準を満たしている住宅)について、控除期間が10年から13年に延長される。

※7 既存住宅についても床面積要件が「40㎡以上」に緩和される(合計所得金額が1,000万円以下の年)。なお、特例対象個人は上乗せ措置か床面積緩和措置か、いずれか選択適用となる。

合計所得金額	床面積要件
～1,000万円以下	40㎡以上
1,000万円超2,000万円以下	50㎡以上

② 災害レッドゾーンにおける新築住宅

個人が災害危険区域等内※において居住用家屋の新築や新築建物の取得をし、2028年以後に入居した場合は住宅ローン控除の適用は受けられない。ただし、従前家屋(その個人やその配偶者、または2親等以内の親族が5年以上居住していた家屋)の建替えについては、住宅ローン控除の適用対象となる。

※「災害危険区域等」とは、開発・建築行為に規制が講じられている次の区域をいう（いわゆる災害レッドゾーン）。

- ・ 一定の災害危険区域
- ・ 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

（２）既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の特別控除の拡充と延長

- 1) その者のその年分の合計所得金額が1,000万円以下の場合、改修工事をした居住用家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満であるものについても、本特例の適用ができることとなった。
- 2) 標準的な工事費用の額について、工事の実績を踏まえて見直しが行われる（特定の改修工事をした家屋を2027年1月1日以後に居住の用に供する場合）

〈参考〉本制度の概要

- 税額控除額 … イとロの合計額を所得税額から控除する。
 - イ) 必須工事（特定の改修工事）について対象工事限度額の範囲内で、標準的な費用相当額(注)の10%。
 - ロ) 必須工事の対象工事限度額を超過する部分およびその他のリフォームについても、その他工事として必須工事に係る標準的な費用相当額と同額までの5%。
- (注) 標準的な工事費用相当額は、次の算式により求める。
対象工事の種類等ごとの標準的な工事費用の額×対象工事の床面積（又は箇所数）補助金等の交付がある場合は補助金等の金額を控除する。

● 特定の改修工事及びその他工事の控除対象限度額と控除率

必須工事			その他工事			
対象工事		控除対象 限 度 額	控除率	対象工事	控除対象限度額	控除率
耐震改修工事		250万円	10%	必須工事の 対象工事限 度額超過分 ＋その他の リフォーム	必須工事に係る標 準的な費用相当額 と同額まで ただし、必須工事 と合わせて1,000 万円が限度	5 %
バリアフリー改修工事		200万円				
省エネ改修工事		250万円 (350万円)				
多世帯同居改修工事		250万円				
長期優良 住 宅 化	耐震or省エネ ＋耐久性向上	250万円 (350万円)				
	耐震＋省エネ ＋耐久性向上	500万円 (600万円)				
子育て対応改修工事		250万円				

() 内の金額は太陽光発電設備を設置する場合

《適用関係》2026年1月1日から2028年12月31日までに自己の居住の用に供した場合に適用（3年延長）。

（３）認定住宅等の新築等をした場合の所得税の特別控除の見直しと延長

- 1) 個人が災害危険区域等内（災害レッドゾーン）において認定住宅等の新築や新築建物の取得をし、2028年以後に入居した場合は本特例の適用は受けられない。ただし、従前家屋（その個人やその配偶者、または２親等以内の親族が５年以上居住していた家屋）の建替えによる新築については、本特例の適用を受けられる。
- 2) 標準的な工事費用の額について、工事の実績を踏まえて見直しが行われる（認定住宅等を2027年１月１日以後に居住の用に供する場合）

《適用関係》2026年１月１日から2028年12月31日までに自己の居住の用に供した場合に適用（３年間延長）。

〈参考〉本制度の概要

対象住宅	控除対象限度額	控除率
・ 認定長期優良住宅 ・ 認定低炭素住宅 ・ ZEH水準省エネ住宅	1㎡あたり45,300円(注) × 床面積 (上限650万円)	10%

(注) 標準的なかかり増し費用について、工事の実績を踏まえて見直しが行われる（認定住宅等に2027年１月１日以後に居住の用に供する場合）

（４）特定の居住用財産の買換え等に係る長期譲渡所得の課税の特例の見直しと延長

2026年１月１日以後の譲渡に係る買換資産について、2028年１月１日以後に入居（または入居見込み）であるとき、その家屋が災害危険区域等内に存する建築後使用されたことのない家屋である場合は適用が受けられない。

《適用関係》2027年12月31日まで適用（２年延長）。

〈参考〉本制度の概要

特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例とは…

居住用財産を譲渡して譲渡益が生じた場合の特例で、住宅の住替え（買換え）により、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合は、譲渡がなかったものとし、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税する制度（買替え資産を将来譲渡するまで課税を繰り延べ）。

（５）居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除の適用期限の延長

① 居住用財産の譲渡損失の買換え等の場合の損益通算・繰越控除の適用期限の延長

2026年１月１日以後の譲渡に係る買換資産について、2028年１月１日以後に入居（または入居見込み）であるとき、その家屋が災害危険区域等内に存する建築後使用されたことのない家屋である場合は適用が受けられない。

《適用関係》2027年12月31日まで適用（２年延長）。

〈参考〉本制度の概要

居住用財産の譲渡損失の買換え等の場合の損益通算・繰越控除

マイホーム（旧居宅）を譲渡して、新たにマイホーム（新居宅）を購入した場合に、旧居宅の譲渡による損失（譲渡損失）が生じたときは、一定の要件を満たすものに限り、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができ、さらに損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年以内に繰り越して控除（繰越控除）することができる。

② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除の適用期限の延長

《適用関係》2027年12月31日まで適用（2年延長）。

〈参考〉本制度の概要

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除

住宅ローンのあるマイホームを住宅ローンの残高を下回る価額で売却して損失（譲渡損失）が生じたときは、一定の要件を満たすものに限り、その譲渡損失をその年の給与所得や事業所得など他の所得から控除（損益通算）することができる。さらに損益通算を行っても控除しきれなかった譲渡損失は、譲渡の年の翌年以後3年間繰り越して控除（繰越控除）することができる。

（6）優良住宅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

2028年以後において、地すべり防止区域等※内に存する土地等を一定の者に譲渡する場合は本特例の適用を受けられないなどの見直しが行われ、適用期限が3年間延長された。

※地すべり防止区域等とは次に掲げる区域をいう。

- ・ 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

《適用時期》2028年12月31日までの譲渡に適用。

〈参考〉本制度の概要

優良住宅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

一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得（2,000万円以下部分）にかかる税率を軽減する制度。

	所得税	個人住民税
本 則	15%	5 %
2,000万円以下の部分	10%	4 %

(7) 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円特別控除の延長

《適用時期》2028年12月31日までに行う譲渡に適用（3年延長）。

〈参考〉本制度の概要

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円特別控除

低未利用土地等を譲渡した場合の譲渡所得の金額から、100万円を控除することができる特例。

● 本特例の要件

- ・ 建物を含めた譲渡対価の額が500万円以下（市街化区域などは800万円以下）
- ・ 都市計画区域内にある土地
- ・ その年1月1日で5年超の長期所有のもの
- ・ 低未利用土地等であることおよび買主の利用意向があることについて市区町村長が確認している
- ・ 配偶者や特別の関係のある者に対する譲渡ではない

(8) 登録免許税

土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が3年延長された。

登録免許税等の特例のまとめ

移転原因		本 則	住 宅 用 家 屋	特 定 認 定 長 期 優 良 住 宅	認定低炭素住宅
			2027年 3月末まで	2027年 3月末まで	2027年 3月末まで
所有権の保存		1,000分の4	1,000分の1.5	1,000分の1	1,000分の1
所有権 の移転	相続・合併	1,000分の4			
	売買	土地(注2)			
		建物	1,000分の3	1,000分の2(注1)	1,000分の1
	その他(贈与等)	1,000分の20			
抵当権の設定		1,000分の4	1,000分の1		
所有権の信託(土地(注2))		1,000分の4			

(注1) 戸建ては1,000分の2、戸建て以外（マンション等）は1,000分の1

(注2)	項 目	本 則	～2029年3月末まで
	土地の売買による所有権移転登記	20/1,000	15/1,000
	土地の所有権の信託登記	4/1,000	3/1,000

(9) 不動産取得税

① 住宅に係る課税標準およびその土地の税額の軽減措置の見直しと期限延長

イ. 床面積要件の下限の緩和

床面積要件が、40㎡以上（改正前50㎡以上）となる。

《税制改正関係資料》

ロ. 災害レッドゾーンにおける適用除外

新築住宅および新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準等の特例措置について、災害危険区域等内※1において居住用家屋の新築された住宅、および市街化調整区域内にある土砂災害警戒区域等内※2において新築された住宅、並びにその土地については本特例の適用は受けられない。

ただし、従前家屋（所有者やその配偶者、または2親等以内の親族が5年以上居住していた住宅）の建替えについては、本特例の対象となる。

※1 「災害危険区域等」とは、一定の災害危険区域、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、および浸水被害防止区域をいう。

※2 土砂災害警戒区域等内とは一定の土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域をいう。

ハ. 新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について、適用期限が5年間延長された。

ニ. 新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日を、住宅新築の日から1年（本則6月）を経過した日に緩和する特例措置の適用期限が5年延長された。

ホ. 新築住宅特例が適用される住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の2倍（200㎡を限度）相当額等の減額）について、土地取得後から住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置の適用期限が5年延長された。

《適用関係》ロの改正は2029年4月1日以後に取得された住宅およびその土地に適用。

② 住宅とその敷地の不動産取得税の軽減措置のまとめ

建物	要件	・ 居住用であること（マイホーム・セカンドハウス・賃貸マンション） ・ 床面積が<u>40㎡</u>以上240㎡以下であること
	税額	（固定資産税評価額－1,200万円（注））×3% （注）認定長期優良住宅については1,300万円（2031年3月31日までに取得）
土地	要件	・ 上記の建物の敷地であること ・ 土地先行取得 ⇒ 取得から3年以内（原則2年以内）に建物を新築すること（2031年3月31日までに取得） ・ 建物先行取得 ⇒ 住宅新築後1年以内に土地を取得すること
	税額	固定資産税評価額×1/2※×3%※－控除額（下記イ・ロいずれか大） ※2027年3月31日までに取得 イ＝45,000円 ロ＝土地1㎡あたりの固定資産税評価額×1/2×（ <u>床面積×2※</u> ）×3% ※200㎡が限度

上記以外の不動産取得税の特例措置

	本 則	2027年3月31日まで
土 地	4 %	3 %（課税標準1/2）
住宅用の建物		3 %

- ③ 不動産取得税の免税点の見直し
次のとおり、免税点が引き上げられる。

		改正前	2027年度分以降
土 地		10万円	16万円
家 屋	建築分	23万円	66万円
	承継分	12万円	34万円

(10) 固定資産税

① 住宅に係る減額措置の見直しと延長

イ. 適用期限が5年間延長された。

ロ. 床面積要件の下限・上限の見直し

新築住宅等の取得や改修工事を行ったことに係る固定資産税の減額措置の対象の床面積要件が、40㎡以上240㎡以下（改正前：50㎡以上280㎡以下）となる。

	改正前	改正後
下 限	50㎡以上	40㎡以上
上 限	280㎡以下	240㎡以下

ハ. 災害レッドゾーンにおける適用除外と適用期限の延長

新築住宅および新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額の減額措置について、災害危険区域等内※1において居住用家屋の新築された住宅、および市街化調整区域内にある土砂災害警戒区域等内※2において新築された住宅については減額措置の適用は受けられない。

ただし、従前家屋（所有者やその配偶者、または2親等以内の親族が5年以上居住していた住宅）の建替えについては、減額措置の対象となる。

- ※1 「災害危険区域等」とは、一定の災害危険区域、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、および浸水被害防止区域をいう。
- ※2 土砂災害警戒区域等内とは一定の土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域をいう。

《適用関係》ハの改正は2029年4月1日以後に新築された住宅について適用。

住宅に係る固定資産税の減額措置のまとめ

	新築・増改築の適用期間	減額期間	減額割合	限度面積
新築住宅	2031年 3月31日まで	戸建て 3年 マンション 5年	1 / 2	120㎡まで
新築の認定長期優良住宅		戸建て 5年 マンション 7年		
耐震改修認定長期優良※		1年	1 / 2 2 / 3※	
省エネ改修認定長期優良※			1 / 3 2 / 3※	
バリアフリー改修			1 / 3	100㎡まで

※認定長期優良住宅に該当することとなった場合

《税制改正関係資料》

- ② 固定資産税の免税点の見直し
次のとおり免税点が引き上げられた。

	改正前	2027年度分以降
土 地	30万円	
家 屋	20万円	30万円
償却資産	150万円	180万円

《適用関係》上記の改正は、2027年度分以降の固定資産税に適用。

（１１）事業用資産の買換えの課税の特例の見直しと延長

長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物等への買換えについて、買換資産のうち、建物およびその附属設備は特定施設※の用に供される建物およびその附属設備に、構築物は特定施設に係る事業の遂行上必要なものに、それぞれ限定される。

※特定施設とは事務所、工場、作業場、研究所、店舗、倉庫、住宅その他、これらに類する施設をいう。原則として、駐車場のみの利用については適用できない。また、福利厚生施設（社宅、寮、宿泊所、集会所、診療所、保養所、体育館等のスポーツ施設、食堂など）は除かれる。

《適用関係》2026年４月１日から2029年３月31日までの譲渡に適用（３年延長）。

３．金融・証券税制

（１）N I S Aの拡充

① 未成年者の新N I S Aの創設

- イ．つみたてN I S Aの対象年齢が18歳未満に拡大される。
ロ．年間投資限度額は60万円まで、非課税保有限度額は600万円まで。
ハ．子が18歳に達した際には、非課税保有限度額等が自動的に18歳以上向けの制度に移行する。
二．原則として、18歳まで払い出しは制限される。18歳未満の払い出しについては次の要件を満たす必要がある。

- ・ 子の年齢が12歳未満のとき … 居住家屋が災害により全壊したこと等（税務署長の確認が必要）に基因して全てを払い出す
- ・ 子の年齢が12歳以上のとき … 資金使途が子のため（入学金、教育費、生活費等）で、子が同意したことを示す一定の書類とともに親権者等の申出書の金融機関への提出がある

《適用関係》2027年以後に開設されたN I S A口座に適用。

2027年以後のNISAの概要

項 目	つみたて投資枠		成長投資枠
口座開設	2027年～	2024年～	
対象年齢	18歳未満	18歳以上	
年間投資枠	60万円	120万円	併用可 240万円
非課税保有限度額(総枠)	600万円	移行 1,800万円	1,200万円(内数)
非課税保有期間	17歳まで	無期限	
投資対象商品	長期・積立・分散投資に適した一定の投資信託		上場株式・投資信託 (①整理・監理銘柄、②信託期間20年未満、③高レバレッジ型および毎月分配型投資信託を除外)
譲渡損失	なかったものとする		

(2) 暗号資産の課税方法の見直し

① 分離課税の対象となる暗号資産

イ. 暗号資産取引業者に対して特定暗号資産(注)の譲渡等をした場合の譲渡所得等については、**20% (所得税15%、個人住民税5%) の分離課税**の対象となる。

(注)「特定暗号資産」とは、金融商品取引業者登録簿に登録されている暗号資産等。

ロ. 特定暗号資産の譲渡所得等の金額の計算上損失が残った場合は、その年の**翌年以後3年**内の各年分の特定暗号資産に係る譲渡所得等の金額からの**繰越控除**ができる。

② 総合課税の対象となる暗号資産の取扱い

総合課税の譲渡所得の基となる暗号資産(金融商品取引業者登録簿に無登録の暗号資産)について、次の取扱いとなる。

イ 譲渡所得の特別控除額(50万円)を控除しない。

ロ 5年を超えて保有した資産に係る譲渡所得の1/2課税はない。

ハ 譲渡損については、他の総合課税の対象となる所得との損益通算はできない。

③ 暗号資産デリバティブ取引

先物取引に係る雑所得等の課税の特例および損失の繰越控除の適用対象に、特定暗号資産デリバティブ取引(注)に係る雑所得等が加えられる。

(注)「特定暗号資産デリバティブ取引」とは、特定暗号資産に係るデリバティブ取引をいう。

④ 特定暗号資産を投資の対象とする投資信託の受益権

特定暗号資産を投資の対象とする投資信託の受益権が、一般株式等に係る譲渡所得等の課税の特例等の対象となる株式等の範囲に加えられる。

《適用関係》金融商品取引法の改正法の施行年の翌年1月1日以後に行われる特定暗号資産等の譲渡等に適用。

《税制改正関係資料》

暗号資産の改正前後の取扱い

改正前	改正後	
	特定暗号資産 の譲渡所得	譲渡所得 ・ 分離課税20%（所得税15%・住民税5%） ・ 損益通算 × ・ 繰越控除 ○
雑所得 ・ 総合課税…最大税率55% （所得税45%・住民税10%） ・ 損益通算 × ・ 繰越控除 ×	上記以外の 暗号資産	譲渡所得 ・ 総合課税…50万円特別控除なし、1／2 課税なし、最大税率55%（所得税45%・ 住民税10%） ・ 損益通算 × ・ 繰越控除 ×
	特定暗号資産 デリバティブ	雑所得 （先物取引等として取り扱う） ・ 分離課税20%（所得税15%・住民税5%） ・ 損益通算 × ・ 繰越控除 ○
	特定暗号資産 を投資対象と した E T F 投 資信託	譲渡所得 （一般株式等として取り扱う） ・ 分離課税20%（所得税15%・住民税5%） ・ 損益通算 × ・ 繰越控除 ×

（３）年齢23歳未満の扶養親族を有する場合の生命保険料控除の特例

適用期限が1年延長され2026年・2027年の所得税に適用。

〈参考〉本制度の概要

居住者に年齢23歳未満の扶養親族がいる場合には、2026年・2027年の所得税における一般生命保険料控除の控除額の計算は次のとおりとなる。

年間の支払保険料等	控 除 額
3万円以下	支払保険料等の全額
3万円超 6万円以下	支払保険料等×1／2+15,000円
6万円超 12万円以下	支払保険料等×1／4+ 3万円
12万円超	一律6万円

なお、旧契約の生命保険料と上記の適用がある新契約の生命保険料を支払った場合の一般生命保険料控除の適用限度額は6万円であるが、一般生命保険料控除、介護医療保険料控除及び個人年金保険料控除の合計適用限度額は12万円である。

4. その他個人課税

(1) 青色申告特別控除額の拡大と縮小

青色申告特別控除額について、次の見直しが行われた。2027年分の所得税、2028年度分の住民税から適用される。

イ. 55万円青色申告特別控除の廃止

改正前における55万円特別控除の要件※を満たす者で、書面提出の場合は、10万円特別控除となる。

※55万円控除の要件とは

- ・ 事業的規模の不動産所得または事業所得
- ・ 正規の簿記の原則に基づいた記帳（複式簿記）
- ・ 貸借対照表と損益計算書を確定申告書に添付
- ・ 申告期限内の提出

ロ. 55万円控除の要件を満たしたうえでe-Taxによる申告をすれば65万円控除となる。

ハ. ロに加えて一定の電子帳簿保存※をしている場合は75万円特別控除となる。

※一定の電子帳簿保存とは、次のいずれかの要件を満たすもの。

- 仕訳帳及び総勘定元帳について、一定の要件（訂正・削除の履歴など）を満たす電磁的記録（優良な電子帳簿）の保存等を行っている
- 請求書データ等との自動連携（電子取引データの保存が特定電子計算機処理システムを使用）など、一定の要件を満たした電子帳簿書類の保存を行っている

二. 簡易な帳簿の10万円特別控除については、次の者に限定される。

- 前々年の事業所得または不動産所得（事業的規模）の収入金額が1,000万円以下の者
- 事業的規模に満たない不動産所得者・山林所得者

青色申告特別控除額の改正前と改正後

要 件		控 除 額	
		～2026年	2027年～
①	・ 事業的規模の不動産所得または事業所得のある者 ・ 取引を正規の簿記の原則（複式簿記）により記帳 ・ 貸借対照表と損益計算書を確定申告書に添付 ・ 法定申告期限内の提出	55万円	10万円
②	①の要件 + e-Taxによる電子申告	65万円	65万円
③	①の要件 + 電子帳簿保存		10万円
④	①の要件 + e-Taxによる電子申告 + 電子帳簿保存		75万円
⑤	上記②～④以外の青色申告者	10万円	10万円※

※簡易簿記による帳簿の場合の10万円の控除については、前々年の事業所得または不動産所得（事業的規模）の収入金額が1,000万円超の者は適用できない。

《適用関係》2027年分の所得税、2028年度分の住民税から適用。

（２）セルフメディケーション税制の適用期限の撤廃

- ① スイッチＯＴＣ医薬品の購入の対価に係る部分の適用期限が撤廃され恒久措置とされた。
一方、それ以外の医薬品の購入の対価に係る部分の適用期限は５年延長され、2031年末までの適用となる。
- ② 対象医薬品から痩身または美容を目的として使用される可能性がある医薬品を除外し、一定の効能または効果を有する医薬品が対象に加えられる。

《適用関係》 上記②の改正は2027年分以後に適用。

（３）極めて高い所得水準の所得に対する課税の拡大

基準所得金額が１億6,500万円（改正前：3億3,000万円）を超えるものとするとともに、税率を30%（改正前：22.5%）に引き上げられる。

次の②が①を超える場合、差額分の所得税を追加で納税することとなる。

① 所得税の金額

② $(\text{基準所得金額} - \text{1億6,500万円}) \times 30\%$

※基準所得金額 … 申告不要制度を適用しないで計算した合計所得金額をいう。

《適用関係》 2027年分以後の所得税に適用。

（４）公的年金収入と給与収入の控除額の併用制限

給与所得控除と公的年金等控除の合計額の上限が280万円となり、超える部分は公的年金等控除額から差し引かれる。

《適用関係》 2027年分以後の所得税に適用。

（５）ふるさと納税の上限金額の創設

ふるさと納税の特例分の控除限度額は、個人住民税所得割額の２割と193万円（注）のいずれか低い金額となる。

（注）道府県民税77万2千円＋市町村民税115万8千円＝193万円

《適用関係》 2028年度分以後の個人住民税に適用。

〈参考〉 本制度の概要

住民税の寄附金控除額

住民税の寄附金控除は次の基本分①と、ふるさと納税特例分②の合計である。

① 基本分： $(\text{寄附金(注)} - 2,000\text{円}) \times 10\%$

② 特例分： $(\text{市町村・都道府県に対する寄附金(注)} - 2,000\text{円}) \times (90\% - \text{所得税率} \times 102.1\%)$

（注）総所得金額等の30%を限度 ②については住民所得割の2割を限度 ← 改正点

上記②のふるさと納税特例分が上限193万円となる。

Ⅱ．相続税・贈与税

1．教育資金一括贈与の期限到来による廃止

直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の信託等可能期間は、期限到来により**2026年3月31日までで終了**となった。ただし、同日までに拠出された金銭等については、引き続き本措置を適用できる。

2．事業承継税制の特例承継計画の提出期限の延長

- ① 非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予の特例制度について、**特例承継計画の提出期限が1年6月延長され、2027年9月30日（改正前：2026年3月31日）までとなった。**
- ② 個人の事業用資産に係る相続税・贈与税の納税猶予制度について、**個人事業承継計画の提出期限が2年6月延長され、2028年9月30日（改正前：2026年3月31日）までとなった。**

〈参考〉本制度の概要

法人版事業承継税制は、非上場株式等に係る贈与税・相続税の納税を猶予・免除する制度で、特例措置は一定の要件のもとに、事業承継時の贈与税・相続税負担を実質ゼロにする時限措置である。

3．貸付用不動産・不動産小口化商品の財産評価の見直し

- ① 被相続人・贈与者が相続開始前・贈与前5年以内に対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については、課税時期における通常の取引価額に相当する金額（原則として取得価額をもとに算定^(注)）によって評価される。

（注）取引価額に相当する金額（相続・贈与による取得）

- ・ 減価償却による減価が反映される。
- ・ 取得価額を基に評価額を算定する場合は、取得時から課税時期までの地価の変動等の影響を加味したうえで、斟酌割合0.8を乗じて評価する。

- ② 不動産小口化商品については、その取得時期にかかわらず、相続開始時・贈与时における通常の取引価額に相当する金額^(注)によって評価される。

（注）取引価額に相当する金額（不動産小口化）

課税時期における通常の取引価額に相当する金額とは、次のイ・ロ・ハの金額を参酌して求めた金額によって評価する。

- イ 出資者の照会等により販売会社等から提示される適正な処分価格・買取価格等
- ロ 販売会社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

ただし、これらに該当するものがないと認められる場合には、上記①に準じて評価される。

《適用関係》2027年1月1日以後に相続・贈与により取得をする財産の評価に適用。

Ⅲ. 消費税

1. 小規模事業者の2割特例納税額に関する経過措置の見直しと延長

① 小規模事業者の納税額の特例措置の見直しと延長

個人事業者である適格請求書発行事業者（インボイス発行事業者）について、納税額を売上消費税額の3割（改正前：2割）とすることができる。2027年・2028年に含まれる課税期間に適用される。

改正点のまとめ

対 象 者 …	個人事業者である適格請求書発行事業者（インボイス発行事業者）
課税期間 …	2027年・2028年で次に該当する場合 ・ 免税事業者が適格請求書発行事業者となった ・ 課税事業者選択届出書を提出し事業者免税点制度の適用を受けられなくなった
納付税額 …	$\text{売上収入(消費税税抜)} \times 10\% \times 30\%$ 算式は「その課税標準額に対する消費税額の3割が納付税額となる」ことを表している（申告書の記載では、「課税期間における課税標準額に対する消費税額」から、「その課税標準額に対する消費税額に7割を乗じた額」を控除する金額を納税額とする）。

② 簡易課税選択届出書の提出期限の緩和

上記①の適用を受けたインボイス発行事業者が、その適用を受けた課税期間の翌課税期間に係る確定申告期限までに、その翌課税期間に係る「簡易課税制度の適用を受ける旨の届出書」を納税地の所轄税務署長に提出したときは、その翌課税期間から簡易課税制度の適用が認められる。

《適用関係》 上記②については2026年10月1日以後に終了する課税期間から適用。

2. 免税事業者からの仕入れに係る8割・5割特例の見直しと延長

- ① 小規模な免税事業者が取引から排除されないように更なる激変緩和を図るため、80%→70%→50%→30%と緩やかな段階的縮減とし、2031年9月末で適用を終了する。

免税事業者からの仕入れに係る仕入税額控除の経過措置の改正前後

改 正 前		改 正 後	
期 間	仕入税額 控除割合	期 間	仕入税額 控除割合
2023年10月1日～ 2026年9月30日まで	80%	2023年10月1日～ 2026年9月30日まで	80%
2026年10月1日～ 2029年9月30日まで	50%	2026年10月1日～ 2028年9月30日まで	70%
2029年10月1日～	ゼロ	2028年10月1日～ 2030年9月30日まで	50%
		2030年10月1日～ 2031年9月30日まで	30%
		2031年10月1日～	ゼロ

- ② 一の免税事業者からの課税仕入れ合計額が、その事業年度で1億円（改正前：10億円）を超える場合には、その超えた部分の課税仕入れについては上記の経過措置の適用はない。

《適用関係》上記②については、2026年10月1日以後に開始する課税期間から適用。

IV. 法人税

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

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について、次の措置が講じられた上で、適用期限が3年延長された（所得税についても同様）。

- ① 対象となる**減価償却資産の取得価額を40万円未満**（改正前：30万円未満）に引上げ。
② 対象となる法人から常時使用する従業員の数が400人（改正前：500人）を超える法人を除外。

《適用関係》2029年3月31日までに取得し事業の用に供したものに適用。

2. 賃上げ促進税制の廃止・縮減等

- ① 大企業向け（全法人向け）の賃上げ促進税制は2026年3月31日で廃止された。
② 中堅企業向けの賃上げ促進税制は適用要件を見直したうえで2027年3月31日の期限到来で廃止される。
③ 中小企業向けの賃上げ促進税制は、**教育訓練費に係る上乗せ措置は廃止となったが、2027年3月31日開始事業年度までは継続適用**できる。

〈参考〉本制度の概要

中小企業向けの賃上げ促進税制

青色申告書を提出している中小企業者等が、前年度より1.5%給与等の支給額を増加させた場合、給与等支給増加額の15%（2.5%増加している場合はさらに15%など、上乗せ要件を満たす場合の控除率は最大35%）相当額の法人税額の特別控除ができることとされている。