

令和8年度税制改正について

資産課税の改正まとめ

2025年12月19日に自由民主党及び日本維新の会両党より税制改正大綱が公表されました。資産課税の主要な改正項目は以下の通りです。

1. 貸付用不動産の評価（新設）

対象不動産	内容	評価方法	適用時期
相続開始前または贈与前 5年以内 に対価を伴って 取得又は新築をした一定 の貸付用不動産	原則として「 <u>通常の取引 価額（取得価額を基に 算出）</u> 」で評価	課税上の弊害がない限り、被相続人等が取得等をした貸付用不動産に係る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100分の80に相当する金額によって評価することができる。	2027年（令和9年） 1月1日以後に相続 または贈与により 取得

2. 小口化不動産の評価（新設）

対象不動産	内容	評価方法	適用時期
小口化された貸付用不動産	取得時期に関わらず小口化不動産については、原則として「 <u>通常の取引価額（適正な処分価格）</u> 」で評価	課税上の弊害がない限り、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額等によって評価することができる。 上記に該当するものがないと認められる場合には、1.の貸付用不動産に準じて評価する。	2027年（令和9年） 1月1日以後に相続 または贈与により 取得

3. 事業承継税制の期限延長

法人版（特例措置）	特例承継計画の提出期限を2027年（令和9年）9月末まで延長
個人版	個人事業承継計画の提出期限を2028年（令和10年）9月末まで延長

4. 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率（1.5%）の3年延長

現行	改正案
2026年（令和8年）3月31日まで	2029年（令和11年）3月31日まで

5. ミニマムタックス税制の強化

項目	現行	2027年（令和9年）以降
特別控除額	3.3億円	<u>1.65億円</u>
税率（所得税率※）	22.5%	<u>30%</u>

※住民税率（5%）については、改正ありません。

【計算式】

- ① 通常の所得税
- ② (合計所得金額※△特別控除額1.65億) × 税率30.0%
- ③ ②△①を追加納税

※ 紙与所得、事業所得、株式や不動産の譲渡所得などを合算した所得金額

貸付用不動産の評価及びミニマムタックス税制の改正について

不動産の評価について、非常に大きな改正が盛り込まれました。貸付用不動産を用いた相続対策については、近年の改正で時価と評価額の著しい乖離を利用した「タワーマンション節税」等への規制が入りましたが、今回の改正案では「取得から5年以内」の貸付用不動産は、原則として通常の取引価額による評価することとされ、さらなる課税強化となります。これにより、今後は貸付用不動産を活用した対策の見直しが必要になる可能性があります。また、これとは別に「非上場会社が取得した不動産の3年縛り」がありますが、今回の改正が非上場株式の評価にどのような影響を及ぼすか、今後の動向を注視していく必要があります。

小口化不動産については、取得時期に関わらず通常の取引価額で評価されます。政府資料では、短期間での取得・贈与・売却が租税回避目的であると指摘されており、改正後は税制上のメリットを享受することが困難となります。一方で、これらの貸付用不動産に対する「小規模宅地等の特例」については、特段の言及がないため、評価の規制が入ったとしても引き続き適用の余地があるものと考えられます。

いわゆる「1億円の壁」を是正するため、2025年分の所得税から導入されたミニマムタックス税制ですが、適用実績がまだ不透明な段階で、2027年分から更なる改正が行われます。特別控除額の引き下げにより課税対象者が広がるとともに、所得税率も7.5%引き上げられることで、一定所得以上の個人は増税が見込まれます。政府資料では「所得6億超」で追加納税に該当するとされていますが、分離課税のみの場合計算上は「所得3.3億円超」で追加納税が発生します。この改正により、M&Aによる株式譲渡や、価格高騰が続く不動産譲渡といった分離課税案件において、2026年中に駆け込みでの売却需要が生じるものと推察されます。