

いつもお世話になっております。

春の陽気が待ち遠しい今日この頃、いかがお過ごしですか。
それでは、今月の事務所だよりをお届けします。

～トピックス～

1. - 相続税と譲渡所得税 - 土地が一体利用の場合
2. 税務カレンダー（2026年3月の税務）
3. 令和8年度税制改正—資産課税編
4. 令和8年度税制改正—法人課税編

— 相続税と譲渡所得税 — 土地が一体利用の場合

土地が居宅の敷地として利用されているかは、その土地が社会通念に照らし、一体利用されていることがポイントとなります。

◆相続税の土地の評価単位

相続税の計算では、相続した土地の地目、利用状況、利用する人の権利ごとに評価単位を判定します。

土地の地目は、宅地、畑、雑種地などの種類ごとに区分されます。一体利用されている土地が2以上の地目から成る場合は、主たる地目で評価することができます。地目は課税時期の現況で判定しますが、登記地目や固定資産税の地目と異なる場合もあるので、現地の確認が必要です。

宅地は利用の単位となる1画地の宅地で評価するので、数筆の土地であっても一体利用されていれば、全体を1つの評価単位とします。居宅の敷地部分の他に、庭や家庭菜園、自用駐車場など居宅の所有者が利用する土地が隣接している場合は、それらの一団の土地が社会通念に照らし、一体利用されているかを判定します。

土地の評価単位は、利用する人の権利によっても影響を受けます。使用貸借であれば借主の権利は土地所有者に及ばないので自身の居宅敷地と併せ、全体を1画地として評価します。借地権や貸家建付地のように他人が土地を使用する権限を持つ場合は、利用権の設定された土地ごとに評価します。

◆譲渡所得の特例の適用範囲

居住用土地の譲渡所得の計算では、長期譲渡所得の軽減税率、居住用財産の3,000万円控除などの特例を利用できるので、売却する土地について居住用部分の敷地面積が大きくなるほど税額が少なくなります。

譲渡所得の計算においても居宅の敷地に隣接している土地は、社会通念に従い、一体利用されていると判断されれば、一団の土地全体に特例を適用できます。居宅敷地に庭や家庭菜園、自用駐車場などの敷地が隣接しているときは、利用状況から判断することが必要になります。

◆譲渡所得の特例は適用要件が厳しい

相続空き家の特例では、適用要件が厳しくなります。相続した土地に複数の建物があり、土地が一体利用されていたとしても、特例の適用は被相続人が主として居住していた母屋の面積に対応する敷地部分に限られますので、相続開始直前の土地の利用状況から判断することが必要となります。

なお、長期譲渡所得の軽減税率の特例は、相続空き家の特例では併用できません。



2026年3月の税務



3月10日

- 2月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付

3月16日

- 前年分贈与税の申告
(申告期間：2月2日から3月16日まで)
- 前年分所得税の確定申告
(申告期間：2月16日から3月16日まで)
- 所得税確定損失申告書の提出
- 前年分所得税の総収入金額報告書の提出
- 確定申告税額の延納の届出書の提出
(延納期限：6月1日)
- 個人の青色申告の承認申請（1月16日以後新規業務開始の場合は、その業務開始日から2ヶ月以内）
- 個人の道府県民税・市町村民税・事業税（事業所税）の申告

3月31日

- 個人事業者の前年分の消費税・地方消費税の確定申告
- 1月決算法人の確定申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・（法人事業所税）・法人住民税>
- 1月、4月、7月、10月決算法人及び個人事業者（前年12月分）の3月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>
- 法人・個人事業者（前年12月分及び当年1月分）の1月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>
- 7月決算法人の中間申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税>（半期分）
- 消費税の年税額が400万円超の4月、7月、10月決算法人の3月ごとの中間申告<消費税・地方消費税>
- 消費税の年税額が4,800万円超の12月、1月決算法人を除く法人の1月ごとの中間申告（11月決算法人は2ヶ月分）<消費税・地方消費税>

令和8年度税制改正－資産課税編

◆教育資金一括贈与の非課税制度は廃止

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制度は、令和8年3月31日をもって廃止されます。

この制度は、利用件数が減少していること、高額所得者に利用が集中して経済格差の固定化につながるということが問題視されていました。令和8年度改正では、ガソリン税の旧暫定税率廃止や教育無償化の財源確保の手段として廃止されることとなりました。なお、同日までに拠出された金銭は、引き続き、この制度を利用できます。

◆事業承継税制は計画の提出期限を延長

1. 個人事業承継計画

個人の事業用資産にかかる相続税・贈与税の納税猶予制度（個人版事業承継税制）では、「個人事業承継計画」の提出期限が、令和10年9月30日まで延長されます。

2. 特例承継計画

非上場株式等についての相続税・贈与税の納税猶予制度（法人版事業承継税制）のうち特例措置は、平成30年1月1日から10年間限定で全株式に100%納税猶予を認めるものです。この措置の適用に義務付けられる「特例承継計画」の提出期限が、令和9年9月30日まで延長されます。

◆貸付用不動産の財産評価の適正化

貸付用不動産の市場価格と財産評価基本通達による評価額との乖離を利用した節税策は、総則6項により時価評価を求める国税庁と通達評価額による評価を求める納税者との間で訴訟を多数引き起こし、課税上の扱いを予測困難にしていました。

令和8年度改正では、貸付用不動産に対する財産評価の取扱いが整備されます。

1. 課税時期前5年内取得等の貸付用不動産

課税時期前5年以内に対価を伴う取引で取得・新築した貸付用不動産の財産評価は、課税時期の通常取引価額に相当する金額により評価すること、課税上の弊害がない限り、貸付用不動産の取得価額をもとに時価の変動等を考慮して計算した価額の80%相当額で評価できるとされます。

2. 不動産小口化商品

相続等で取得する不動産小口化商品の財産評価は取得時期にかかわらず課税時期の通常取引価額に相当する金額とされます。

1・2いずれも令和9年1月1日以後に相続等で取得する財産の評価に適用されます。

なお、この改正は、通達に定める日の5年前から被相続人が所有する土地に新築した家屋には適用されません。

◆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」実現のため、国内で高付加価値化型の設備（特定生産性向上設備等）に大胆な投資を促す税制が創設されます。

国の確認を受けた日から5年経過日までに取得価額の合計額35億円以上（中小企業者等は5億円以上）およびROI（投資利益率）15%以上の設備投資を行う法人は、投資額100%の即時償却または取得価額の7%（建物、附属設備、構築物は4%）の税額控除（法人税額の20%を上限）を選択できます。一定の要件を満たす場合には、控除限度超過額は3年間の繰越しができます。

◆試験研究に係る税額控除制度の創設

研究開発税制に新たな制度が設けられます。産業技術力強化法の重点研究開発計画の認定を受けた法人が5年以内に重点産業技術（AI・先端ロボット、量子、半導体・通信、バイオ・ヘルスケア、フュージョンエネルギー、宇宙）に係る試験研究を行った場合には、試験研究費の額の40%（特別重点産業技術試験研究費については50%）の税額控除（法人税額の10%を上限）を受けます。試験研究費の額が前期を上回る場合は、控除限度超過額は3年間、繰越しできます。

◆オープンイノベーション促進税制は拡充

オープンイノベーション税制は、M&A型の拡充等を行ったうえで2年延長します。M&A型はスタートアップの発行済株式の50%超（上限200億円）を取得した法人が株式取得価額の25%以下の金額を所得控除できる制度です。令和8年度改正では、3年以内に出資割合50%超となる見込みの場合においても、株式取得価額の20%以下の金額を所得控除できるようになります。

◆賃上げ促進税制は大企業向けを廃止

賃上げ促進税制は、賃上げが順調に進む大企業向けを適用期限を待たずに令和8年3月31日をもって廃止。中堅企業向けは、より高い賃上げを促す下記の要件を強化したうえで令和9年3月31日をもって廃止します。

- ① 税額控除率10%の適用要件：給与支給額の増加率4%以上（現行3%以上）
- ② 継続雇用者の税額控除率の加算措置：給与支給額の増加率5%以上で5%加算、増加率6%以上の場合は15%加算
中小企業向けは、防衛的賃上げに取り組む企業に配慮し、現行制度を維持します。

なお、教育訓練費を増加させた場合の上乗せ措置は廃止されます。

