

令和8年度版

これだけは知っておきたい 税制改正



JA全中

令和8年度版

これだけは知っておきたい

税制改正



はじめに

令和8年度税制改正は、わが国が直面する「人口減少・少子高齢化の進行」「地域経済の持続可能性」「デジタル化・グローバル化の進展」といった構造的課題に対応するものとなっています。

本書では、今回の税制改正のうち、多くの組合員に関係する不動産に関するもののポイントを中心に、Q&A方式で解説しました。

- 基礎控除の元来は、所得額にかかわらず生活保障的な意味合いをもつ、一定額を控除するものでした。しかし、基礎控除を拡大すると、高所得者ほど恩恵が高くなるとされ、所得制限が設けられました。現在の基礎控除は、複雑なものとなっています。
- 相続が発生する前5年以内に取得・新築した貸付用不動産については、評価方法が見直されました。
- 超富裕層に対する課税が強化されています。土地や株式等の売却益などにより、所得税の負担が今後さらに増える場合があります。実質的に個人所得税の最高税率がさらに引き上げられることとなるため、相続税の納税のために土地を売却する場合などには注意が必要です。
- 近年の国際環境の不確実性の高まりなど、安全保障環境の厳しさを踏まえ、防衛力強化のための安定財源確保、すなわち「防衛増税」が創設されます。

上記の税制改正の内容について、皆さま新聞等でご確認のことと存じますが、今年も、読みやすく、わかりやすいと評判の本書が発刊の運びとなりましたので、本書を通じて「これだけは知っておきたい」項目をあらためてご確認くださいますよう、お願いいたします。

組合員の皆さまの研修資料としてはもちろんのこと、役職員の能力UPのためにも活用していただけることを、祈っております。

柴原一税理士の執筆と、多大なるご協力をくださった事務所スタッフの皆さま、(有)旭印刷の皆さまに、心より御礼申し上げます。

令和8年4月

全国農業協同組合中央会
営農・担い手支援部 営農企画課
JA全国相続相談・資産支援チーム

もくじ

はじめに

第1章 所得税・住民税の改正

1. 所得税の基礎控除	6
2. 個人住民税の基礎控除	10
3. 給与所得控除の改正	14
4. 手取り逆転年収ゾーンの存在	16
5. 給与所得控除と公的年金等控除の280万円基準	18
6. 扶養の判定～配偶者（特別）控除・扶養控除（特定親族特別控除）への影響～	20
7. ひとり親控除・勤労学生控除の改正	22
8. 青色申告特別控除	26
9. ふるさと納税控除に上限額の創設	28
10. 生命保険料控除の改正	30

第2章 土地・住宅税制の改正

1. 住宅ローン控除のしくみと今回の改正（その1）	34
2. 住宅ローン控除のしくみと今回の改正（その2）	36
3. 住宅関連税制（認定住宅等の新築特別控除、住宅特定改修特別控除、耐震改修の特別控除）	40
4. 不動産取得税の概要と特例措置の適用期限の延長	42
5. 新築住宅に対する固定資産税の減額特例	46
6. 耐震改修等を行った場合の固定資産税の減額特例	48
7. 不動産登記にかかる登録免許税の概要	50
8. 低未利用土地等を売却した場合の長期譲渡所得の特別控除	52
9. 優良住宅地等のための譲渡特例と今回の改正	54

10. 特定の事業用資産の買換え特例	56
11. 居住用財産を売却した場合の特例	60
12. 農地等の納税猶予の利子税免除	62

第3章 相続税・贈与税・金融商品の改正

1. 5年以内取得貸付用不動産の評価方法の見直し	66
2. 教育資金にかかる贈与税の非課税特例の概要	68
3. NISAつみたて投資枠の拡充	70
4. iDeCoはどう変わる？	74
5. 暗号資産取引にかかる課税の見直し	76

第4章 その他

1. 小規模事業者の3割特例	80
2. インボイスの保存と免税事業者からの仕入の70%控除	82
3. 少額減価償却資産に関する取扱い	84
4. 防衛増税	86
5. 国民健康保険税の改正	88

コラム

・ 人間国宝がもらう年金	9
・ 税金がかからない青色事業専従者給与の月額	13
・ おっとうっかり寡婦控除	25
・ 土地の売却益が3億3千万円を超えたら要注意	32
・ スマート変更登記	39
・ 償却資産税の改正と税抜経理方式	45
・ 定額小為替	59

第 1 章

所得税・住民税の改正



1. 所得税の基礎控除

令和8年・9年分の所得税の基礎控除が104万円になったと聞きました。皆、一律に104万円控除されますか。

●年収の壁は178万円に

一昨年から話題に上っていた年収の壁（所得税の課税最低限）は、令和8年から178万円になります。内訳は、基礎控除104万円、給与所得控除74万円です。なお、所得税と住民税では控除額が異なるため、住民税の計算においては、非課税措置45万円（基礎控除は43万円）、給与所得控除74万円となり、住民税（所得割）の年収の壁は119万円です。

●所得税の基礎控除とは

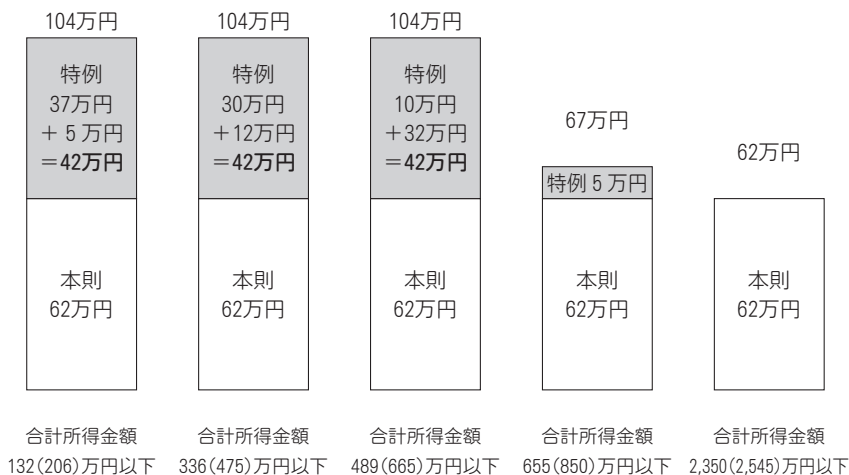
所得税には10種類の所得があり、収入から必要経費や控除額を差し引いて所得が確定します。さらに、所得から各種所得控除を差し引いた後に、税率を乗じて所得税額を算出します。この各種所得控除の土台となるのが、生活保障的な意味合いを持つ基礎控除です。基礎控除は、本来、所得の多寡にかかわらず一定額を控除するものでした。しかし、計算の性質により、基礎控除の拡大による恩恵は高所得者ほど高くなるため、令和2年度の改正から所得制限が設けられました。その後、昨年度の改正により基礎控除はより複雑なものとなりました。今回の改正により、令和8年・9年分の所得税の基礎控除は次の金額になります。基礎控除額が104万円になるのは合計所得金額489万円以下の者です。

[令和8年・9年分所得税基礎控除額]

合計所得金額	改正前		改正後
	令和6年	令和7年	令和8年・9年
132 (206) 万円以下	48万円	95万円	104万円
132万円超 336 (475) 万円以下		88万円	
336万円超 489 (665) 万円以下		68万円	67万円
489万円超 655 (850) 万円以下		63万円	
655万円超 2,350 (2,545) 万円以下		58万円	62万円
2,350万円超 2,400 (2,595) 万円以下	48万円		
2,400万円超 2,450 (2,645) 万円以下	32万円		
2,450万円超 2,500 (2,695) 万円以下	16万円		
2,500万円超	0円		

※ () は令和8年・9年が給与収入だけの場合の年収

表のとおり、合計所得金額2,350万円を超える者については基礎控除額の改正はなく、2,500万円を超える者は基礎控除額ゼロです。また、この基礎控除額の中には、本則による恒久措置の控除額と特例により上乘せされた時限措置の控除額があります。



※ () は令和8年・9年が給与収入だけの場合の年収

●今後どうなる基礎控除

今回の改正では、令和8年・9年分所得に適用される控除額として、令和5年10月～令和7年10月までの2年間の消費者物価指数（総合）の上昇率6.0%を踏まえ、基礎控除の本則部分が58万円から62万円（+4万円）に引き上げられました。さらに、基礎控除額の特例による上乗せ部分が42万円に引き上げられるなど、対象者も665万円相当まで拡大されました。これは、物価上昇に直面する中低所得者に配慮するとともに、一昨年の三党幹事長合意（178万円の約束）の趣旨を踏まえたものです。令和10年以降については、直近2年間（令和8年・9年）の消費者物価指数（総合）の上昇を踏まえ、見直される予定です。

第 2 章

土地・住宅税制の改正



1. 住宅ローン控除のしくみと今回の改正(その1)

住宅ローン控除の適用要件や手続きについて教えてください。また、今回の改正項目についても教えてください。

●住宅ローン控除の主な要件

住宅ローン控除とは、JAなどの金融機関から融資を受け、居住用家屋の新築等、買取再販住宅または既存住宅の取得、もしくは増改築等を行い、自己の居住の用に供した場合において、居住を開始した年から一定期間、年末の住宅ローン残高に一定の率を乗じた金額を所得税額から控除することができるという制度です。この住宅ローン控除を適用するためには、一定の要件を満たす必要があります。住宅を新築または購入した場合の住宅ローン控除の主な要件は次のとおりです。

[住宅ローン控除の主な要件]

床面積要件	原則50㎡以上（登記簿上の面積）
自己居住要件	床面積の1/2以上が自己の居住の用に供されていること
借入金要件	償還期間、賦払期間が10年以上（原則として金融機関からのものに限り）
居住開始要件	住宅の取得等をした日から6ヶ月以内に居住すること
所得要件	適用年分の合計所得金額が2,000万円以下であること

●住宅ローン控除の適用を受けるための手続き

住宅ローン控除は原則として10年以上にわたり税額控除を受ける規定であり、適用期間中、毎年何らかの手続きが必要です。

(1) 適用初年度の手続き

住宅ローン控除を受けるためには、居住の用に供した年の翌年3月15日までに確定申告を行うことが必要です。以前は確定申告書に住宅

取得資金にかかる借入金等の年末残高証明書、登記事項証明書および売買契約書（または工事請負契約書）のコピーの添付が必要でしたが、現在、これらの書類は保管しておけばよいことになっています。

また、初年度に確定申告をしなかった場合には、住宅ローン控除の適用がすべてできなくなるのではなく、2年目以降に確定申告を行えばその年以降は適用を受けることができます。ただし控除期間は短くなります。例えば、住宅ローン控除の本来の控除期間が13年である住宅を取得した場合、適用初年度に確定申告を行わず、翌年から確定申告を行い適用を開始したときは、12年間しか控除できないことになります。

(2) 2年目以降の手続き

2年目以降は、会社員など給与所得者については年末調整により住宅ローン控除の適用を受けることができます。一方、農家など自営業者の方は、毎年の確定申告の際に住宅ローン控除を受ける形になります。仮に確定申告において住宅ローン控除の適用を行うことを忘れてしまった場合、後から修正して控除を受けることはできませんので注意してください。

●適用期限と改正項目

本格的な人口減少やカーボンニュートラルといった変化に対応した豊かな生活を実現するために、既存住宅の活用促進や省エネ性能の向上を図るため、以下のとおり改正し、令和7年12月31日までの適用期限を令和12年12月31日まで5年間延長します。なお、個人住民税における住宅ローン控除（所得税において控除不足額がある場合）についても5年間延長します。

具体的な改正項目としては、

- ① 借入限度額の改正
- ② 控除期間の改正
- ③ 床面積基準の改正（緩和）
- ④ 災害レッドゾーンの対象外 などです。

第 3 章

相続税・贈与税・金融商品の改正



1. 5年以内取得貸付用不動産の評価方法の見直し

貸付用の不動産の評価について、改正により見直しされたと聞いたのですが、どのように改正されたのでしょうか。また、いつから適用されるのか教えてください。

●不動産にかかる公平の確保・財産評価の適正化

貸付用不動産の市場価格と通達評価額との乖離を利用し、相続税・贈与税の税額が大幅に圧縮されている事例を踏まえ、評価の適正化および課税の公平性を図る観点から、貸付用不動産の評価方法が見直されました。

- (1) 被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得または新築した一定の貸付用不動産は、課税時期の通常の取引価額で評価します。

この課税時期の通常の取引価額は、課税上の弊害がない限り、被相続人等が取得または新築した貸付用不動産の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%とすることができ、実務上はこちらが主流になると思われます。貸付用不動産の評価が対象であるため、自己居住用の不動産は対象外です。

(図表 1)

課税時期前5年以内取得・新築のケース

課税時期の通常の取引価額^{※1} = 評価額

※1 課税上弊害がない場合

取得価額 × 地価変動率 × 80%

課税時期前5年超取得・新築のケース

通常の相続税評価額 = 評価額

- (2) 不動産特定共同事業契約または信託受益権にかかる金融商品取引契約のうち、一定の権利の目的となっている貸付用不動産は、その取得時期にかかわらず、課税時期の通常の取引価額で評価します。

そして、この課税時期の通常の取引価額は、課税上の弊害がない限り、

- ① 出資者等の求めにより事業者等が示した適正な処分価格・買取価格等
- ② 事業者等が把握している適正な売買実例価額
- ③ 事業者等の定期報告書等に記載された不動産の価格等を参酌し求めた金額とすることができます。

ただし、これらに該当するものがない場合は、取得時期や評価安全性を考慮し上記(1)に準じて評価します。

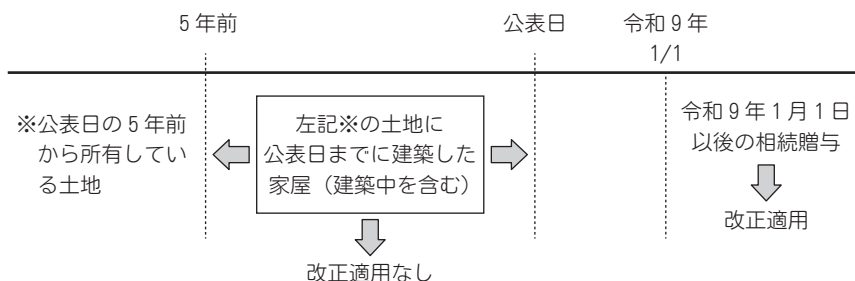
(図表2)

<p>貸付用不動産小口化商品 取得時期にかかわらず下記による評価</p> <p>イ. 原則 課税時期の通常の取引価額^{※2} = 評価額</p> <p>※2 課税上弊害がない場合 上記①②③による適正な処分価格・買取価格等を参酌し求めた金額</p> <p>ロ. 上記①②③に該当するものがないと認められる場合は、取得時期や安全性を考慮し(図表1)に準じて評価します。</p>
--

●改正の適用時期

令和9年1月1日以後に相続・贈与により取得する財産から適用されます。

ただし、上記(1)の改正は、改正を通告に定める日までに、被相続人等が同日の5年前から所有している土地に新築した家屋(建築中のものを含む)には適用されません。



第 4 章

その他



1. 小規模事業者の3割特例

インボイス制度導入により新たに課税事業者になった者について適用されていた2割特例が3割特例に改正されたそうですが、その内容について教えてください。

●小規模事業者の特例の概要

インボイス制度の開始をきっかけに、本来免税事業者であった個人事業者または法人がインボイス発行事業者として課税事業者となった場合、その税負担の軽減を図るため一定期間の納税額を「売上時に預かった消費税額」の2割とする経過措置が設けられています（2割特例といいます）。

対象期間は令和5年10月1日～令和8年9月30日を含む課税期間（個人事業者の場合は令和8年分の申告まで）でした。

今回の改正で、事務負担への配慮から**個人事業者に限り**、納税額を「売上時に預かった消費税額」の3割に引き上げたうえで、対象期間が令和9年および令和10年分の申告まで延長されました。

3割特例の適用により税負担がどのくらい軽減されるのかモデルケースにより確認してみましょう。

サービス業を営む個人事業者

課税売上高（税抜）700万円 売上時に預かった消費税70万円

課税仕入高（税抜）150万円 仕入時に支払った消費税15万円

この事業者について「原則的な課税方式」、「簡易課税」および「3割特例」により計算した税額はそれぞれ次のようになります。

原則的な課税 $70\text{万円} - 15\text{万円} = 55\text{万円}$

簡易課税 $70\text{万円} - 70\text{万円} \times 50\% = 35\text{万円}$

3割特例 $70\text{万円} \times 30\% = 21\text{万円}$

仮にその年の確定申告書を作成する段階で「原則的な課税方式」や「簡易課税」により計算した方が有利であれば、そちらを選択することができます。小規模事業者の仕入税額控除の制度選択パターンは次の2つになります。

	確定申告時に有利な方式を選択	
パターン1	原則的な課税	3割特例
パターン2	簡易課税制度	3割特例

みなし仕入率が90%である卸売業および80%である小売業等を営んでいる事業者以外は、3割特例を適用すれば、簡易課税を適用するより消費税負担が少なく（または同額に）なります。したがって、あくまで事務負担の増加を許容できることが前提ですが、卸売業・小売業等以外の事業者はパターン1を選択しておくことでより柔軟な対応を行うことができます。なお、簡易課税を適用する場合は届出が必要です。

● 3割特例を適用する場合の手続き

3割特例を適用する場合、消費税の確定申告書に3割特例の適用を受ける旨を選択する欄が設けられており、そこに○印を付けるだけです。その他の手続きは必要なく事前に3割特例を選択することを届け出る必要もありません。また、簡易課税制度については2年間継続適用しなければなりません。この3割特例は毎年受けるか受けないかを選択することが可能です。

＜参考＞簡易課税のみなし仕入率

みなし仕入率は業種ごとにそれぞれ定められています。具体的には次のとおりです。

事業区分	みなし仕入率	該当する事業
第1種事業	90%	卸売業
第2種事業	80%	小売業、農業・林業・漁業（食用の農林水産物等の生産）
第3種事業	70%	農業・林業・漁業（非食用の農林水産物の生産）、建設業、製造業、製造小売業など
第4種事業	60%	第1種事業、第2種事業、第3種事業、第5種事業、第6種事業以外の事業をいい、具体的には、飲食店業などがこれに該当します
第5種事業	50%	運輸通信業、サービス業（飲食店業に該当する事業を除きます）、金融・保険業をいい、第1種事業から第3種事業までの事業に該当する事業を除く
第6種事業	40%	不動産業