

税務解説即答 3問

1 新NISAの非課税保有限度額と年間投資額

Q 令和6年1月1日から、新しいNISA制度（新NISA）の口座開設が可能となりましたが、新NISAには、1,800万円までの投資上限があるようです。例えば、ある年の成長投資枠が前年末で既に上限の1,200万円に達している場合、その年の年間投資はどのようになるのでしょうか。

A 新NISAでは、年間360万円（成長投資枠240万円及びつみたて投資枠120万円）までの非課税投資が可能となり、成長投資枠とつみたて投資枠の2つの非課税投資枠は、併用することが認められている。ただし、無制限な非課税投資を認めることは、投資余力の大きい富裕層に有利な制度となり得ることから、新NISAの非課税投資枠には、累計で1人1,800万円（内、成長投資枠1,200万円）までとする上限（非課税保有限度額）が設けられている（措法37の14⑤六八）。

この非課税保有限度額に到達しているかどうかは、その年の前年末時点において開設されている新NISA口座で保有する上場株式や投資信託等の買付代金と、その年中に新たに投資する上場株式や投資信託等の買付代金の合計額をもとに算定されることから、ある年の前年末の非課税保有限度額が非課税投資枠の上限に達している場合、その年の非課税投資はできないことになる（措令25の13²⁶²⁷）。

質問の場合、成長投資枠が前年末で既に上限（1,200万円）に達しているため、この状態でその年に成長投資枠での投資はできない。

また、その年に成長投資枠で所有する上場株式や投資信託等を売却したとしても、売却により生じた余裕枠を直ちに使用することはできず、その売却をした年の翌年において、余裕枠の範囲内で新たに年240万円までの成長投資枠の利用が

可能となる。

2 空き家3,000万円控除

Q 令和6年1月6日に他界した母が居住していた実家を私を含めた相続人3人が法定相続分で相続し、売却しました。この譲渡について生じた譲渡所得は、1人あたり2,500万円です（譲渡Ⅰ）。これに加えて、令和6年中に私自身の住まい（所有期間10年超）も売却し、新しいマイホームに買い換えました。この譲渡による譲渡所得は3,000万円です（譲渡Ⅱ）。

令和6年分の譲渡所得の申告にあたり、譲渡Ⅰと譲渡Ⅱはそれぞれ譲渡所得から3,000万円を控除することができるのでしょうか。特例の適用要件は満たしており、いずれも長期譲渡所得に該当します。

A 令和5年度税制改正では、被相続人居住用家屋に係る相続空き家の譲渡所得の特別控除（以下「相続空き家の3,000万円控除」という。）について、被相続人居住用家屋を相続した相続人が3人以上の場合の特別控除額は、1人2,000万円までとされた。

この場合において、同一年で居住用財産の譲渡に係る譲渡所得の特別控除（以下「自己居住用の3,000万円控除」という。）を併用する場合、長期譲渡所得の金額から控除される金額は、「3,000万円」と「次に掲げる金額の合計額」とのいずれか低い金額（ただし、2の金額が2（1）に掲げる金額である場合には、被相続人の居住用財産の譲渡に係る長期譲渡所得の金額から措置法第35条第3項の規定の適用により控除される金額は、2（1）に掲げる金額が限度）となる（措通35-7の2）。

1 居住用財産の譲渡に係る長期譲渡所得の金額（長期譲渡所得の金額のうち

措置法第35条第1項（同条第3項の規定により適用する場合を除く。）の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額）

2 次に掲げる金額のうちいずれか低い金額

(1) 2,000万円

(2) 被相続人の居住用財産の譲渡に係る長期譲渡所得の金額（長期譲渡所得の金額のうち措置法第35条第1項（同条第3項の規定により適用する場合に限る。）の規定に該当する資産の譲渡に係る部分の金額）

したがって、自己居住用の3,000万円控除と、相続空き家の3,000万円控除は、両方を合わせて3,000万円が上限だが、どちらからどれだけ控除するかは、納税者の任意となる。

ただし、自己居住用の場合、特別控除後の譲渡所得に対して、居住用財産に係る軽減税率の特例（措法31の3）の併用が見込めることを踏まえれば、相続空き家に係る譲渡所得から優先的に特別控除額を控除するのが有利になると考えられる。

質問の場合には、まず、譲渡Ⅰから2,000万円を控除し、残額の1,000万円を譲渡Ⅱから控除するのが有利であると考えられる。

3 無償返還届と株式評価

Q 同族会社A社は、同社の株主でもある個人甲から賃借している土地の上に貸ビルを所有し、事業の用に供しています。A社と甲は、「土地の無償返還に関する届出書」（以下「無償返還届」という。）を提出しています。

今般、A社の他の株主である乙の相続がありました。乙の相続税の計算にあたり、A社株式の財産評価上（純資産価額方式）、借地権の権利関係はどのように扱われるでしょうか。

A 会社が賃貸借により賃借し、建物の敷地として使用している土地については、取引相場のない株式の純資産価額の評価上、借地権を評価する必要があるが、借地権の設定に際し「無償返還届」を提出している場合には、借地権の価額は零として評価する（相当の地代通達5）。一方、その土地の相続税評価額は、借地権割合を20%とする貸宅地として評価する（相当の地代通達8）。この趣旨は、民法上の借地権が存在することによる土地の自由な使用収益に制約が生じていることを評価上の斟酌として勘案することにある。

ただし、同族会社が同族関係者から土地を「無償返還届」を提出する方法により賃借している場合で、その同族関係者に相続があった場合、その同族関係者が有していた当該同族会社株式の純資産価額の評価にあたっては、借地権価額は零とはせず、自用地評価額の20%相当額を計上する（相当の地代通達8）。これは、同族関係者間という取引実態を勘案し、土地の価額が法人と個人を通じて、評価上100%顕現されることで課税の公平を保とうとする趣旨である。

質問の場合には、乙は、A社の賃借している土地の所有者ではないため、乙が所有するA社株式の純資産価額による評価にあたっては、借地権価額は零として評価する。

なお、仮に、土地の所有者である甲に相続があった場合には、A社株式の純資産価額の算出にあたって、自用地評価額の20%に相当する借地権価額を認識する必要がある。この場合の借地権価額は「貸家建付借地権」として評価する（東京国税局 資産課税課情報 令和5年6月第7号（TAINS：R050600-007））。

※相当の地代通達：相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて（T.W.）