

# 松木飯塚 税務情報

No. 70

令和7年12月22日

令和8年度与党税制改正大綱決定－  
防衛増税、法人税は令和8年・所得税令和9年から  
令和8年は低所得者減税、令和9年は増税の嵐  
5年内取得貸付用不動産を取得価額評価ベース調整評価へ

松木飯塚税理士法人 税理士 松木慎一郎・飯塚美幸・松木真美  
〒107-0051 東京都港区元赤坂1-3-10 エル・セレーノ元赤坂レジデンス 1910  
TEL:03(5413)6511 E-MAIL:info@mi-cpta.com URL:<http://www.mi-cpta.com>

令和7年12月19日、令和8年度の自民・維新の与党税制改正大綱が決定されました。

少数与党自民党が他党を抱き込んで、前倒し防衛増税をスタートさせます。

特に資産関連税は、既に限界まで増税していくながら、稼ぎ頭と資産家から更に絞り上げます。

## 1 防衛増税、個人も法人もスタート！

令和7年改正で決定済の法人税防衛増税は令和8年4月1日開始事業年度から年税額500万円以上の法人に、越えた税額の4%。所得税の防衛増税は、令和9年分から永久に税額の1%。復興特別所得税2.1%は1%削って10年延長します。

## 2 令和8年からの改正

### ■教育資金贈与特例は、令和8年3月で終了

子育て税制は縮小です。子や孫の教育資金1,500万円まで一括贈与の非課税特例は、令和8年3月末で廃止。駆け込むなら3月末までです。

適用中の人は50歳迄に使い切りましょう。

### ■自社株相続贈与納税猶予特例、提出期限を延長

ご商売の中小企業の事業承継のための自社株の贈与税・相続税を全額次の相続・贈与税時迄ジャンプする自社株納税猶予の特例。都道府県知事への確認書提出期限を令和8年3月末から令和9年9月末へ延長します。令和9年12月迄の自社株贈与実行のデッドラインは変わりません。

### ■年収の壁を引上げ、178万円に

令和8・9年分は、所得税基礎控除104万円と給与所得控除74万円の合計178万円が非課税。扶養に入り62万円の扶養控除を受ける最低額は136万円となります。パート勤務低所得者を働きやすくして、人手不足の産業界へ送り込みます。

### ■NISAでゼロ歳児も投資に

18歳以上条件の年最高360万円、累積1,800万円まで上場金融資産配当譲渡所得税非課税の少額投資非課税制度NISAをゼロ歳児から可能に。

過去にジュニアNISAは令和5年で一度頓挫していますが、今回はどうでしょう。

### ■少額減価償却資産は30万円未満→40万円未満

2人共有なら80万円未満まで即時償却です。

### ■住宅ローン控除はZEH基準以上を主対象に

住宅取得の借入残高の0.7%を所得税額控除するいわば利子補給制度。新築はZEH基準以上でなければ控除対象借入限度額を3千万円から2千万円に減額、令和10年からは適用対象外とします。中古はZEH以上は3千万円を3,500万円に、省エネ住宅は3千万円を2,000万円に縮小、子育て世代は各1千万円増額します。

なお、合計所得金額1千万円以下の人は住宅面積50m<sup>2</sup>以上要件を40m<sup>2</sup>以上とします。

この面積緩和と災害危険区域の土地取得や新築の特例外は、ローン控除に限らず、登録免許税・不動産取得税・固定資産税の特例も同様です。

### 3 令和9年からの改正

### ■5年内取得貸付不動産は取得価額評価へ

令和9年1月1日以後の相続贈与前5年内に取得した貸付用不動産を、従来の賃借権控除後路線価評価・固定資産税評価から、通常の取引価額=(取得価額に時価変動調整)×8割へと変更します。賃借権の減額は書かれていません。

通達改正なので、既に3年縛りを受けている自社株評価でも、適用されることになりそうです。

貸付用不動産小口化商品は、時価評価します。

過去の個人3年縛りは国会決議の租税特別措置、が、今回は通達改正。パブコメに注目です。

令和4年1月1日以後取得物件は、令和8年中に贈与すれば現行評価で駆け込みます。

また、地主さんが通達改正日までに建物建築又は建築中であれば、対象外となります。

### ■高所得者の分離課税への重課税を更に重く

令和7年にスタートした3.3億円超所得につき、税率22.5%が上回る場合の高額所得者追加課税を、1.65億円超所得に30%を加算とします。

### ■給与所得ある高齢者の年金課税を重負担に

既に年金と給与のある人は在職老齢年金として年金が縮減済み。更に、年金控除と給与所得控除額の上限を280万円として絞り上げます。