

FP 相続新聞 【相続貧乏にならないために】

市街地で見かける農地の相続は？

平成29年9月号

わずかな資産だけでも、いろいろと相続対策に悩まされるのに、市街地に先祖伝来の農地等を保有されている人達の相続税はどうなっているのでしょうか？ ●農地を相続して農業を継続する場合は、相続価格のうち「農地投資価格」を超える部分に対する相続税の



納付を猶予する制度が設けられています。農業投資価格とは、農地が恒久的に農業用に使われる場合に通常の取引が成立する価格として国税庁から公示された価格のことで、大阪府の平成29年価格は1,000㎡あたり、田・82万円、畑・57万円と、宅地としての価格より極端に低く、この価格を超える部分の相続税額の納付が猶予されます。●適用条件は、1)被相続人については①死亡の日まで農業を営んでいたこと②農地の分散化を防ぐために、生前に農業後継者へ農地を一括贈与して、贈与税納付を猶予してくれる特例を受けた人(もし途中で、障害・疾病などの事由により農業を継続できなくなった場合でも、他に貸し出して届出を提出すれば、納税猶予は続きます。そして、贈与した親が死亡した時にこの贈与税額は免除されます)等の条件が必要であり、2)その相続人については、申告期限までに農業経営を開始し、その後も引き続き農業経営をすると認められる者等が条件です。3)対象となる農地等

であるかどうかは、現況に則した農業委員会の判定が必要です。4)猶予期限は、市街化区域内(三大都市圏の特定市街地を除く)の農地等が20年、それ以外の区域は終身です。5)そして、相続人は、納税猶予を受けた期限が確定するまでの間、3年毎に「継続届出書」を、税務署に提出し続けなければなりません。●近畿圏の主要都市の農地等の相続税の納税猶予は廃止されました。但し、平成5年改正の生産緑地法により、生産緑地に指定された農地等については引き続き納税猶予が認められています。指定条件は公共施設等の敷地に適した500㎡以上の農地で、固定資産税の大幅な減免や相続税の納税猶予を受けることができるものの反面、生産緑地を①死亡又は障害により農業に従事することができなくなったか②指定後30年間、農地として管理していく義務を負います。ただし、相続税の納税猶予を受けた場合には、終生、農業を継続しなければ相続税額の免除を受けることはできません。従って、相続人が農業を止めた場合には、猶予が打ち切れ、納税額に利子税(約3.6%)を加えて納税しなければならなくなりますので、相続人は農業を止めたくてもやめられないこととなります。●生産緑地法において、自治体は「特別の事情」が無い限り解除された生産緑地を時価で買い取るものとされていますが、買い取られるケースは殆どなく、また、初めて生産緑地の指定が行われた平成5年から2022年には30年が経過しますので、多くの農地の生産緑地が解除され大量に宅地化が促進される懸念から、指定期間の延長等の改正案が検討されているところです。