

生産緑地制度の概要と税務上の留意点について

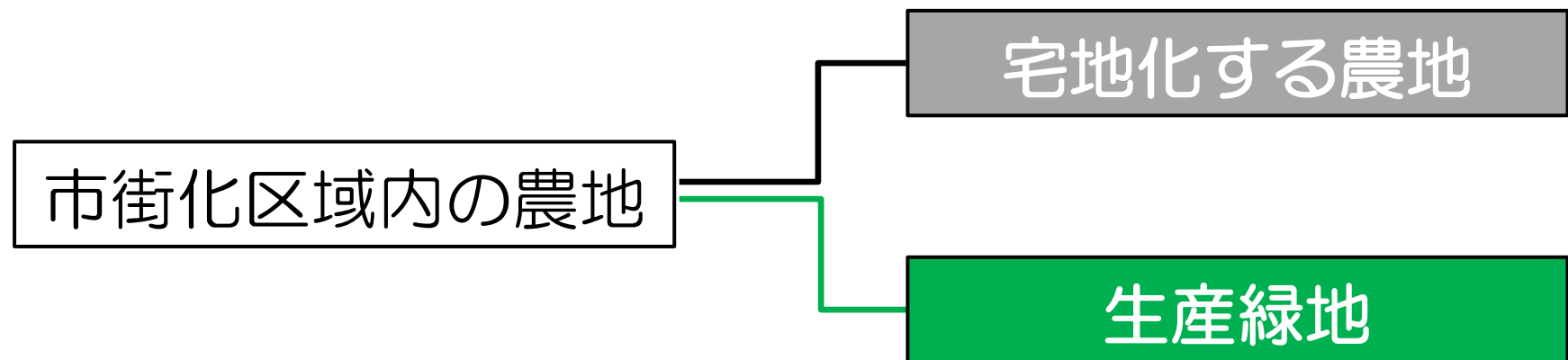
税理士法人タクトコンサルティング
税理士 猪狩 祐介

1. 生産緑地制度の概要
2. 生産緑地の解除要件
3. 生産緑地法等の改正について
4. 具体的事例の検討

1. 生産緑地制度の概要

1. 生産緑地制度の概要

都市計画法上の都市計画区域を有する市町村は、その市街化区域内にある農地等で、一定の要件を満たした一団のものについては「生産緑地地区」として都市計画を決定することができます。「生産緑地地区」として指定された農地等(農地、採草放牧地、現に林業の用に供されている森林など)が「生産緑地」です。



1. 生産緑地制度の概要

生産緑地の税制上のメリット・デメリット

メリット

- 固定資産税・都市計画税は、宅地並み課税から調整区域の農地並み課税となる。
- 相続税・贈与税の納税猶予の適用を受けることができる。

デメリット

- 原則、宅地造成や建物等の建築、土地の形質の変更（盛土、切土等の土地の形状や質の変更：農地・山林→宅地）ができない。
- 従事者が30年間（特定生産緑地の場合は10年間）営農しなければならない。
- 生産緑地について、相続税の納税猶予を受けている場合、農業相続人が終身営農を続けることが納税猶予の条件であるため、途中で生産緑地を解除し農業をやめた場合には、猶予額に利子税を含めて納付しなければならない。

生産緑地の評価

生産緑地に対する生産緑地法の諸規制(制限)を前提に、国税庁の通達は、その課税時期（相続税であれば、その農地等の所有者が亡くなった日のこと）において、その生産緑地につき、(1)買取りの申出ができないものであったか、それとも、(2)買取りの申出が行われていた(ただし、その申出を行った日から3か月を経過しているものは除きます。)、又はそれができるものであったかにより区分して、その相続税法上の評価額を次の通り計算すると定めています。

計算式

その土地が生産緑地でないものとして評価した価額(A)－
〔A×次の(1)又は(2)の区分ごとに掲げられている割合(%)〕

買取りの申出ができるようになるまでの残り期間が長いほど「割合」が大きくなるので、評価額が低くなります。

1. 生産緑地制度の概要

生産緑地の評価

- (1) 課税時期において市町村に対し買取りの申出ができない生産緑地課税時期から買取りの申出をすることができることとなる日までの（残りの）期間に応じ、それぞれ次のとおりの割合

課税時期から買取りの申出をすることができることとなる日までの期間	割合
5年以下のもの	10%
5年を超え10年以下のもの	15%
10年を超え15年以下のもの	20%
15年を超え20年以下のもの	25%
20年を超え25年以下のもの	30%
25年を超え30年以下のもの	35%

1. 生産緑地制度の概要

生産緑地の評価

(2) 課税時期において市町村長に対し買取りの申出が行われていた生産緑地（その申出を行った日から3か月以内のものに限ります。）又は買取りの申出をすることができ生産緑地 5%

参考

課税時期において、その生産緑地につき買取りの申出を行った日から3か月を経過している場合は、上記の減額はなく、その農地等の通常の評価額となります。同日から3か月を経過した生産緑地には、上記の減額の根拠となる生産緑地法による上記の厳しい制限が課されなくなる定めが同法にあるからです。

2. 生産緑地の解除要件

生産緑地の解除

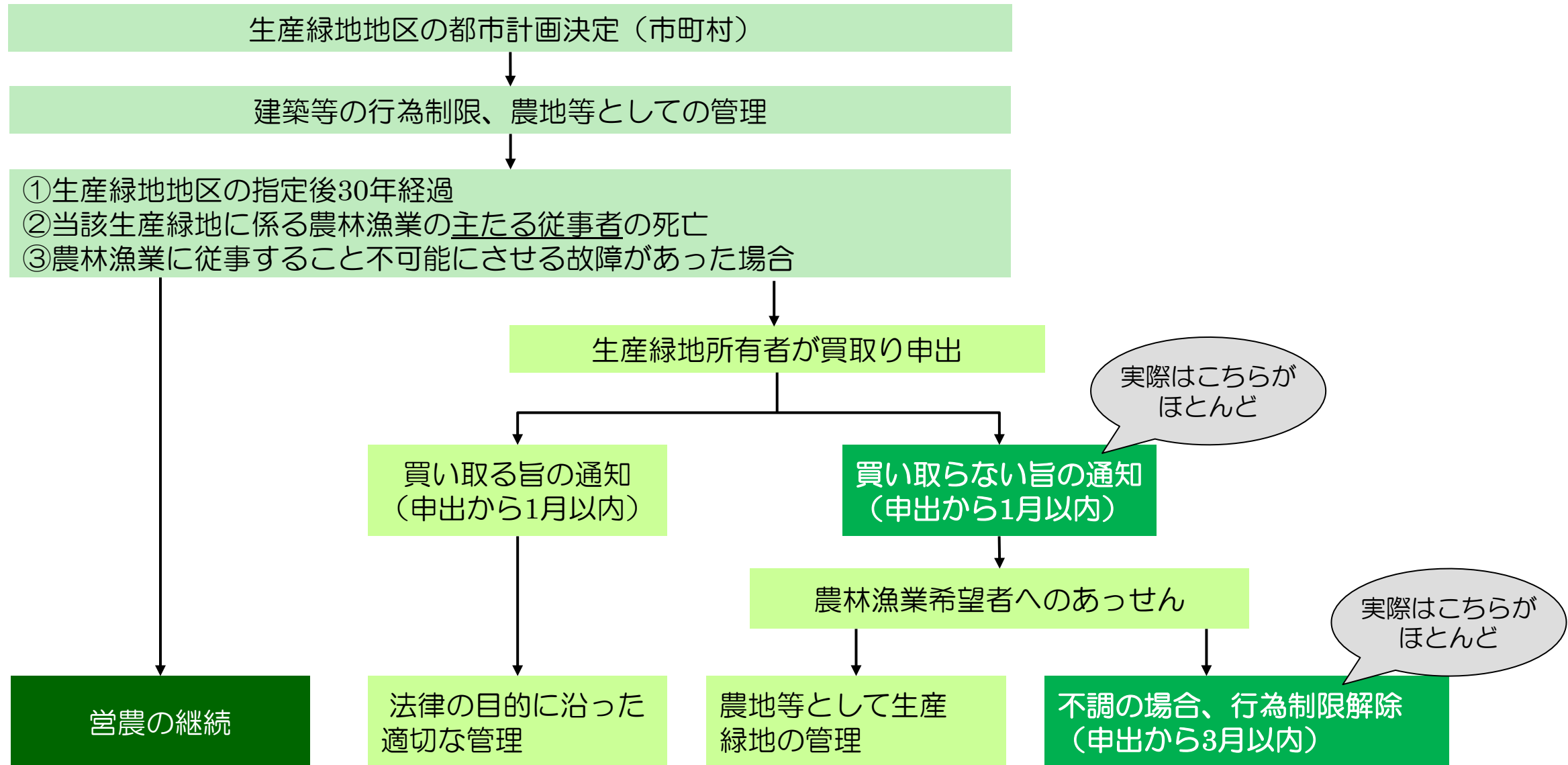
生産緑地については農林漁業以外の利用が厳しく制限され、それを反映して税務上各種の優遇措置があります。生産緑地の利用に係る制限の解除のためには、買取りの申出の制度によることが必要です。

- ① その生産緑地の指定の告示の日から起算して30年（特定生産緑地の場合は10年）を経過したとき [注]
- ② その告示後に農林漁業の主たる従事者が死亡した場合
- ③ 農林漁業に従事することを不可能にするほどの著しい障害状態や病気になった場合は、生産緑地の所有者は、市町村（実際には農業委員会）に対してその生産緑地を時価で買い取るべき旨を申出ることができ、その申出から3カ月以内に取り取りが完了しない場合に生産緑地の利用上の各種制限の解除がされ、その利用上の制限がなくなります。

一方で、上記買取りの申出又は上記解除により、税務上の各種の優遇的な取扱いがなくなります。

[注] 生産緑地の多くは、平成3年（1991）4月改正、翌4年4月施行の改正生産緑地法により指定を受けています。

2. 生産緑地の買取りの申出のフロー



生産緑地所有者に相続が発生した場合

