

Q

～満30年を迎える生産緑地制度の大幅改正～

私(仮名:源浩二)は、先祖代々の農地を有しており、その一部に生産緑地があります。生産緑地については、あと2年弱で30年の期限を迎え、買い取り請求を自由に行うことができる<sup>1</sup>と聞きました。また、生産緑地について、新しい制度が導入される<sup>2</sup>とも聞きましたが、具体的な対応方法を教えてください。ちなみに、私の所有している生産緑地は相続税の納税猶予を受けています。

A

解説①：新たな制度「特定生産緑地制度」について

新たな制度は「特定生産緑地制度」として令和4年1月1日から施行<sup>3</sup>されます。ポイントは以下の通りです。

1. 生産緑地は「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」に変更された。
2. 30年を経過した生産緑地は令和3年12月31日までに「特定生産緑地の指定」を受けるか否か<sup>4</sup>選択が必要。
3. 「特定生産緑地の指定」を選択すれば、固定資産税の軽減・相続税の納税猶予は従来通り適用。
4. 「生産緑地」のままであれば固定資産税は宅地並み課税に増額。相続税の納税猶予は適用不可となる。
5. 「特定生産緑地の指定」を受けると、以後10年ごとに再度、指定を受けるか否かの<sup>5</sup>選択をする必要がある。

解説②：「生産緑地制度」と「特定生産緑地制度」

そもそも「生産緑地制度」とは、所有する土地について農業を営む事、売却ができない等の制限を受ける代わりに、30年間固定資産税が軽減され、相続税に関しても納税猶予を受けることができるという制度<sup>6</sup>でした。この制度は平成4年に制定されたため、令和4年に多くの生産緑地が30年の期限を迎え、税制などの優遇が受けられない等の問題があるため、特定生産緑地の指定<sup>7</sup>を受けることにより、さらに10年間これまでの取扱いを延長<sup>8</sup>することができることとなりました。

結局「特定生産緑地の指定」のメリットは？

どういった場合なら指定を受けたほうがいいの??

解説③：「特定生産緑地の指定」におけるメリットとデメリット

メリット	○相続税・贈与税に係る納税猶予制度を受けることができる ○固定資産税が軽減される(農地課税)。
デメリット	○売却できない。 ○原則として賃貸できない。 ○建築できない。 ○担保価値がゼロに近い。



解説④：特定生産緑地を選択するかの判断基準

- 既に、相続税の納税猶予を受けている場合 ⇒ 「特定生産緑地の指定」を受ける。
- 将来、相続税の納税猶予を受ける予定がある場合 ⇒ 「特定生産緑地の指定」を受ける。
- 将来、土地の売却や活用を予定していない場合 ⇒ 「特定生産緑地の指定」を受ける。
- 将来、土地の売却や活用を予定している場合 ⇒ 「生産緑地の指定」を受けない。

源さんの場合は、既に相続税の納税猶予を受けているため、必然的に「特定生産緑地」の指定を受ける必要があります。

お問合せ先:税理士法人あおば 資産税担当 税理士 三瀬 義男  
大阪市西区立売堀1丁目1番1号 立売堀1番館4F  
TEL:0120-985-556 URL:www.aoba-atm.com/

解説動画公開中

