

市街化区域内に農地を所有している場合

【資料3-5】

【別紙 5】

都市計画法→ 市街化区域、市街化調整区域の線引き

市街化区域 すでに市街地を形成している区域と、おおむね10年以内に計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域 市街化を抑制する区域。開発行為は原則、抑制される

市街化区域の農地は生産緑地以外は宅地並みの相続税評価がされ、高額な相続税が発生する
生産緑地や市街化調整区域内農地を所有していて、終身営農する場合は納税猶予の申請ができる

【相続税納税猶予適用農地】

- * 相続税納税猶予農地は次の相続が発生するまでは、終身農業を継続しないとイケない
- * 相続人の障害、疾病等により特定農地貸付法による貸付以外は、農地の貸付や第三者の耕作は納税猶予の適用から除外される税猶予の適用から除外される
- * 農地法改正で農業経営基盤強化促進法による貸付は、納税猶予の適用対象となったが、市街化区域農地は除外される
- * 市民農園としての賃貸借の設定は認められない

【固定資産税(宅地化農地)】

* 地方税法(固定資産税)→市街化区域の農地は生産緑地以外は宅地並み課税になる

* 生産緑地でないと宅地並み課税がされ税額は高額となり、農業だけの収益では負担困難といえる

【生産緑地】

* 生産緑地法→市街化区域内農地でも一団の面積500㎡以上原則30年間耕作するなどの要件があれば、農地課税、農地評価が受けれることとなる
* 生産緑地は耕作を30年あるいは主たる従事者等の死亡、故障が生じるまでの間耕作する必要がある。

* 生産緑地・相続税納税猶予農地として申請している農地は、とにかく耕作は維持する必要があり、相続税納税猶予の場合、農地相続人は終身営農しないと適用されない