

都市農地貸借法等で
貸付けた農地を

相続税納税猶予制度の活用で 農地を保全しませんか!!

1

最近、農地がきれいになって、良い作物ができるようになりましたね。直売所でも評判が良いですよ!!

農地の一部を都市農地貸借法等の貸付けにしたおかげで、自作部分によく手が回ようになった

貸した農地でも見回りなど、借人の年間労働の1割以上に相当する仕事をしているので、いざというときに買取りの申出もできるから心強い!!

2

それもそうですが、都市農地貸借法等の貸付けの最大のメリットは相続税納税猶予制度の適用を受けることで、次の世代に農地を引き継ぐことです。

都市農地貸借法等の貸借は相続までの間のワンポイントリリーフではないのだね。

3

特に『認定都市農地貸付け』は、借り手が農家なので、農地を大事に活用してくれることが期待できます。また、農業生産という農地本来の目的にも沿い、地域農業の活性化にもつながります!!

でも農家はみんな手いっぱい、すぐに借り手は見つからないのでは?

4

そのため、「認定都市農地貸付け」は、杉並区と農業委員会そしてJAが協力して取り組む必要があります。

半端な面積だと地域の担い手では面倒くさがって借りてくれないのでは?

区市町村行政をまたがる貸借に、広域な地域を管轄しているJAが活躍し、貸借が実現した事例もあります!!

5

市街化調整区域で大きく農業をやっている農家が、市街化区域内の農地を借りて販路を拡大したり、近隣の区市の農地を借りて、その地域の学校給食や直売所を利用したりする例もあります!!

また、新規就農者に貸して、自分の技術を伝える事例もあります!!

そんな事例があるのだね!!

6

都市農地貸借法等による貸借を、「わが家に農地を残すための手段」として、家族でよく考えてみてください!!

最初から考えておけばよかった!!

すでに貸している農地の契約満了時や、今後さらに農地を貸すようなときに備えて、家族でよく相談しておこう。

生産緑地における相続税納税猶予制度とは

農地等を生産緑地にすると税制の特例がある

■農地の固定資産税

①宅地並み課税が現況(農地)課税になる。

加えて

■農地の相続税の特例対象となる

- ②杉並区のような市街化区域農地でも相続税納税猶予制度の適用が可能となる。
③都市農地貸借法等による貸借が納税猶予制度の対象となる

農地等 = 農地及び採草放牧地

Point!

生産緑地に指定すると税制特例の対象となります!!

※対象となる生産緑地は、指定から30年を経過していない生産緑地、若しくは30年経過している場合は、特定生産緑地であること。

納税猶予制度を適用した場合の相続税の計算

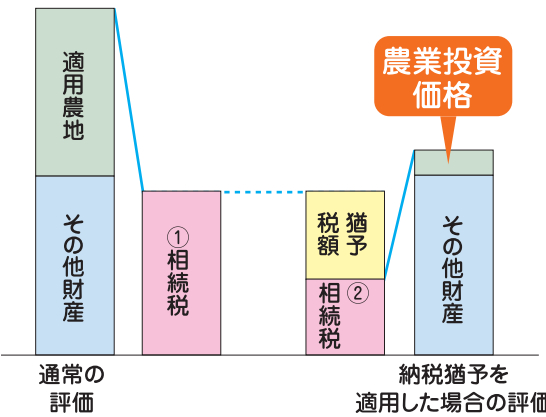
■相続税の計算

①全ての相続財産を通常の評価※1で相続税を計算

② 適用農地は農業投資価格※2 + その他の財産は通常の評価 で相続税を計算

② = 期限内納付(相続税の納税)

① - ② = 猶予税額(相続税の納税を猶予)



※1「通常的评价」=土地の相続税評価は、都市的地域は路線価を、その他の地域は固定資産税に倍率を乗じて得た金額を基にして評価します。

※2「農業投資価格」=農地として利用する場合に通常取引が成立しうる価格路線価図・倍率表・農業投資価格のどちらも国税庁のホームページで確認できます。

相続税を払うために売却した土地に譲渡所得税が!!

相続した土地を譲渡した場合の収入金額

譲渡所得額=収入金額-所得費等

取得費等

譲渡所得税

譲渡所得税=所得税15%、住民税5%

取得費等(取得価格・譲渡費用等+当該土地部分の相続税額)

Point!

相続税支払いのため売却する農地は、当然ながら納税猶予制度の対象とはならず、路線価や固定資産税評価の倍率を基とした高額な評価で相続財産に算入されます。加えて譲渡した農地の売却益に譲渡所得税がかかります!!

相続における農地の売却は一番最後の選択です!!

積極的な納税猶予制度の適用が、地域の農地とあなたの財産を守ります!!