

平成 30 年度税制改正により

農地等の納税猶予制度が変わりました！！

平成30年度税制改正により、農地等についての贈与税・相続税の納税猶予制度が改正されました。

このリーフレットでは、主な改正の概要を掲載しています。

改正項目

- 1 都市農地の貸付けの特例の創設【相続税】**
生産緑地地区内の農地について、①認定都市農地貸付け（農業者向けの貸付け）又は②農園用地貸付け（市民農園向けの貸付け）を行った場合にも納税猶予を継続
- 2 適用対象地域等の見直し【相続税・贈与税】**
三大都市圏の特定市に所在する①特定生産緑地である農地等及び②田園住居地域内にある農地を納税猶予の適用対象に追加等
- 3 納税猶予期限及び免除事由の見直し【相続税】**
三大都市圏の特定市以外の生産緑地地区内の農地等について、20年免除から終身営農に
- 4 農地法の改正に伴う農地の定義の見直し【相続税・贈与税】**
水耕栽培を行う農業用ハウスにするなど、農地の全面をコンクリートで覆った場合についても引き続き「農地」とする見直し

改正項目 1 都市農地の貸付けの特例の創設【相続税】

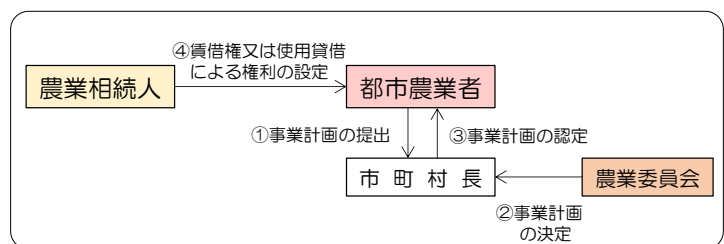
相続税の納税猶予の適用を受けている人が、納税猶予の適用を受けている生産緑地地区内の農地の全部又は一部について、認定都市農地貸付け又は農園用地貸付け（以下「認定都市農地貸付け等」といいます。）を行ったときは、一定の要件の下、引き続き納税猶予が継続されることとなりました。認定都市農地貸付け及び農園用地貸付けの概要は、以下のとおりです。

〈概要〉

〈イメージ図〉

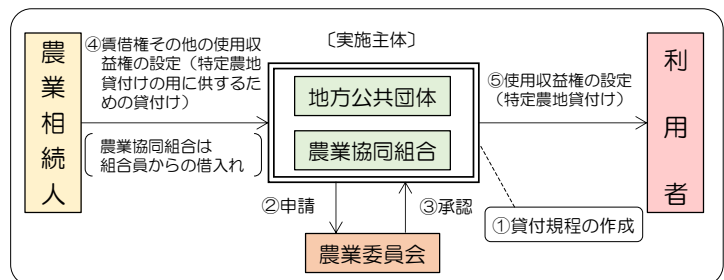
(1) 認定都市農地貸付け

都市農地の貸借の円滑化に関する法律に規定する認定事業計画に基づく貸付け



(2) 農園用地貸付け

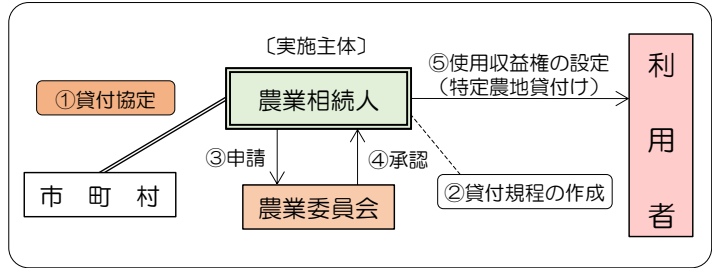
① 特定農地貸付けに関する農地法等の特例に関する法律（以下「特定農地貸付法」といいます。）の規定により地方公共団体又は農業協同組合が行う特定農地貸付けの用に供されるための貸付け



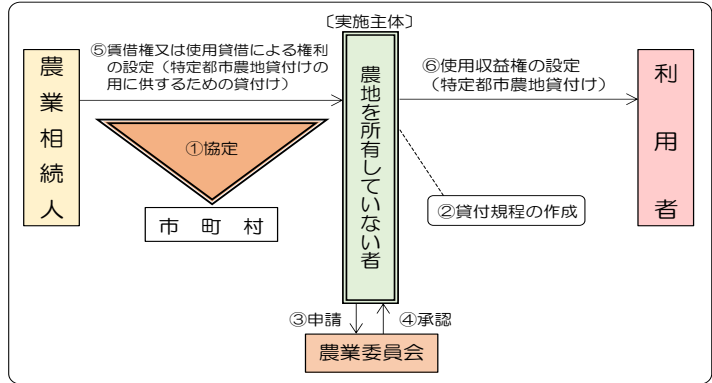
- 国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】においても相続税・贈与税に関する情報を掲載しておりますので、是非ご利用ください。
- 申告のための具体的な計算方法等について、税務署での面接による個別相談を希望される場合は、事前予約制とさせていただきます。あらかじめ税務署に電話で面接日時をご予約ください。



② 特定農地貸付法の規定により農業相続人が行う特定農地貸付け（その者が所有する農地で行うものであって、一定の貸付協定を市町村と締結しているものに限ります。）



③ 都市農地の貸借の円滑化に関する法律の規定により地方公共団体及び農業協同組合以外の者が行う特定都市農地貸付けの用に供されるための貸付け



※ (2①～③)の貸付けについては、市民農園整備促進法の規定により特定農地貸付法の承認を受けたものとみなされる場合についても対象となります。

《特例の適用を受けるための手続き》

この特例の適用を受けるためには、認定都市農地貸付け等を行った日から2月以内に「相続税の納税猶予の認定都市農地貸付け等に関する届出書」と一定の添付書類を提出する必要があります。

《適用時期》

上記の改正は、平成30年9月1日（都市農地の貸借の円滑化に関する法律の施行の日）以後に相続又は遺贈により取得する特例農地等に係る相続税について適用されます。

なお、同日前に相続又は遺贈により取得した特例農地等について相続税の納税猶予の適用を受けている人（旧法猶予適用者）については、選択により、上記の改正の適用ができることとされ、その場合には、**改正項目3**も適用されることとなります（この場合の留意事項は、下記のとおりです。）。

（参考）旧法猶予適用者がこの特例を適用する場合の留意事項

認定都市農地貸付け等を行った人が次の表の「納税猶予の適用を受けている人の区分」に該当する場合は、それぞれの留意事項に注意してください。

納税猶予の適用を受けている人の区分	留意事項
① 平成30年8月31日以前の相続につき相続税の納税猶予の適用を受けている人（平成4年分以降の相続で、特例農地等のうちに特例農地等を取得した日において都市営農農地等が含まれている人は除かれます。）	20年免除の対象となる納税猶予税額については、 特例農地等のうち三大都市圏の特定市以外の区域内に所在する市街化区域内農地等（生産緑地地区内の農地等を除きます。） に対応する納税猶予税額部分となります（詳細は、 改正項目3 を参照）。
② 平成17年3月31日以前の相続につき相続税の納税猶予の適用を受けている人（平成4年分以降の相続で、特例農地等のうちに特例農地等を取得した日において都市営農農地等が含まれている人は除かれます。）で特例農地等の全部を担保として提供している人	最初の認定都市農地貸付け等に係る「認定都市農地貸付け等に関する届出書」を提出した日の翌日から起算して3年を経過するごとの日までに、「 相続税の納税猶予の継続届出書 」を提出する必要があります。

（注）平成17年3月31日以前の相続につき相続税の納税猶予の適用を受けている人は、上記の表の①及び②に重複して該当する場合があります。

改正項目2 適用対象地域等の見直し【相続税・贈与税】

納税猶予の適用対象とされている都市営農農地等の範囲に、特定生産緑地^{※1}である農地等及び田園住居地域^{※2}内にある農地が追加されるとともに、一定の生産緑地地区内にある農地等が除外されました。また、この改正に併せて、都市営農農地等に係る確定事由の見直しが行われました。見直しの具体的内容は次の表のとおりです。

	都市営農農地等の範囲 ^{※3}	猶予期限の確定事由
改正前	生産緑地地区内にある農地等（買取りの申出がされたものを除きます。）	買取りの申出があった場合
		都市計画の変更等により、特定市街化区域農地等 ^{※4} に該当することとなった場合
改正後	生産緑地地区内にある農地等（次に掲げるものを除きます。）	都市計画の変更等により、特定市街化区域農地等に該当することとなった場合（田園住居地域内にある農地でなくなった場合を除きます。）
	(1) 買取りの申出がされたもの	買取りの申出があった場合
	(2) 申出基準日 ^{※5} までに特定生産緑地の指定がされなかったもの	— ^{※7}
	(3) 指定期限日 ^{※6} までに特定生産緑地の指定の期限の延長がされなかったもの	— ^{※7}
	(4) 特定生産緑地の指定の解除がされたもの	特定生産緑地の指定の解除があった場合
	田園住居地域内にある農地	—

※1 「特定生産緑地」とは、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、当該申出基準日以後においてもその保全を確実にすることが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものとして、市町村長が指定したものをいいます。この指定がされることにより買取りの申出ができることとなる時期が申出基準日から10年延長されます。その後、指定期限日までに指定の期限の延長がされた場合には、再度10年延長されることとなります。

※2 「田園住居地域」とは、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定められる用途地域をいいます。この地域内の農地では、土地の形質変更や建築物の建築等について制限が課せられ、農地以外への転用が制限されます。

※3 改正前・改正後のいずれについても、平成3年1月1日において三大都市圏の特定市の区域内に所在する農地等に限られます。

※4 「特定市街化区域農地等」とは、市街化区域内に所在する農地又は採草放牧地で、平成3年1月1日において三大都市圏の特定市の区域内に所在し、都市営農農地等に該当しないものをいいます。

※5 「申出基準日」とは、生産緑地地区に関する都市計画の告示の日から起算して30年を経過する日をいいます。

※6 「指定期限日」とは、申出基準日から起算して10年を経過する日（指定の期限の延長がされたときは、その延長後の期限が経過する日）をいいます。

※7 都市営農農地等について現に納税猶予を受けている場合において、その都市営農農地等について申出基準日又は指定期限日が到来し、特定生産緑地の指定又は指定の期限の延長がされなかったときであっても、現に適用を受けている者に限り、その納税猶予は継続されます。

《適用時期》

上記の改正は、平成30年4月1日以後に相続若しくは遺贈又は贈与により取得する特例農地等に係る相続税又は贈与税について適用されます。

改正項目3 納税猶予期限及び免除事由の見直し【相続税】

相続税の納税猶予の営農継続要件（特例農地等のうちに都市営農農地等を有する人のものは除きます。）は、市街化区域外の農地等が終身とされている一方で、市街化区域内の農地等（都市営農農地等を除きます。）については20年とされていました（20年営農で免除）。

今回の改正で、三大都市圏の特定市以外の区域内の生産緑地地区内の農地等について、営農継続要件が終身（改正前：20年）とされました。

【参考】改正後の営農継続要件のイメージ（下線部分が見直し部分です。）

地理的区分 都市計画区分		三大都市圏		地方圏
		特定市	特定市以外	
市街化区域	生産緑地地区 ^(注1)	営農：終身 貸付：－ → 認定都市農地貸付、農園用地貸付	営農：20年→終身	
	田園住居地域	営農：終身 (貸付：－) 【都市営農農地等】	営農：20年 ^(注2) (貸付：－)	
	上記以外	営農：終身 (貸付：特定貸付)		
市街化区域外 (市街化調整区域、非線引き区域)		営農：終身 (貸付：特定貸付)		

(注1) 特定生産緑地である農地等が追加され、申出基準日又は指定期限日が到来し、特定生産緑地の指定・延長がされなかった生産緑地地区内の農地等が除かれました（改正項目2を参照）。

(注2) 特例農地等のうちに都市営農農地等を有する場合には、全体の特例農地等が「終身」となります。詳細については、税務署にお尋ねください。

《適用時期》

改正項目1と同様です。

改正項目4 農地法の改正に伴う農地の定義の見直し【相続税・贈与税】

農地等の納税猶予の適用対象となる農地は、農地法上の農地とされています。

今般、「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（平成30年法律第23号）」により、農地法が改正され、農業委員会に届出をして農作物栽培高度化施設^{*1}の底面とするために農地をコンクリートその他これに類するもので覆う場合にも、引き続き、その農地は農地法の適用を受けることとされました（農地法43①）^{*2}。

これに伴い、今回の改正で、農地法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして農地法が適用される土地についても、現行の農地と同様に取り扱うこととされました。

※1 「農作物栽培高度化施設」とは、農作物の栽培の用に供する施設であって農作物の栽培の効率化又は高度化を図るためのもののうち周辺の農地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがない一定のものをいいます（農地法43②）。

※2 土地の全部をコンクリートで覆い農作物栽培高度化施設を設置して栽培をしても、農業委員会に届出をしていない場合、その土地は、農地法上、農地として取り扱われません。

《適用時期》

上記の改正は、平成30年11月16日（農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の施行の日）から適用されます。