

# 税務キヤッチ・アップ

## 資産税関係

### 生産緑地と2022年問題

#### 1 はじめに

1992年の生産緑地法改正に伴い、一斉に生産緑地の指定を受けた農地が、2022年に指定から30年が経過し、営農義務が外される。

生産緑地は、生産緑地法で定められた土地制度の一つで、税制面で大幅な優遇をする代わりに、30年間農地として土地を維持する制約が課されている。

現在、指定を受けている農地は1992年に受けたものが約8割であり、営農義務が外れる2022年以降農地を宅地化する人たちが著しく増加し、土地の供給過剰が発生するのではないかと心配されている。

そこで生産緑地制度と2022年問題を考察してみる。

#### 2 生産緑地制度の概要

生産緑地とは、生産緑地法に基づき指定された農地であり、市街化区域内にある農地うち、一定の要件に該当するものとして都市計画によって定められた生産緑地地区内にあるものをいう。

生産緑地地区の指定は、土地所有者からの指定申出を受け、市町村が都市計画の決定手続きを経て行う。生産緑地に指定された土地の所有者は、指定から30年間農業を営む義務があり、生産緑地を農地として管理等しなければならない。また生産緑地地区においては、市町村長の許

可を得て農業を営むための施設等を設置・管理する以外、建築物・工作物の造成や土地に手を加える行為はできない。

国土交通省の調査によると、生産緑地は全国で12,972.5ヘクタールあり、三大都市圏の市街化区域に全体の約8割が集中している。

#### 3 税制の優遇制度

##### (1) 固定資産税

市街化区域にある農地は、宅地並評価がなされているのに対し、生産緑地地区内の農地は、宅地への転用規制があるため、市街化区域内であっても評価、課税方法ともに一般農地並みの課税が行われ、安い固定資産税となっている。

##### (2) 相続税の納税猶予

生産緑地を取得した相続人は、一定要件に該当する場合、相続税の納税猶予を受けることができる。猶予を受けた税額は農業相続人の死亡等により免除となるが、農業の廃止、農地を譲渡・転用等した場合には、相続時に遡り、猶予期間中の利子税と合わせて、猶予額の納付をしなければならない。

##### (3) 贈与税の納税猶予

3年以上農業を営んでいる者が、農業を引継ぐ推定相続人に生前に農地等を一括贈与し、農業の用に供する場合、贈与者の死亡の日まで贈与税の納税が猶予される。ただし農業を途中で

放棄すれば、相続税同様の遡り課税が行われる。

#### 4 2022年問題

生産緑地法では30年の営農期間が過ぎれば、市町村に買取りの申出をすることができることになっているが、財政状態の厳しい市町村で買取る可能性は低く、生産緑地指定が解除されれば高い固定資産税の負担も待っている。そのため農地として維持することが困難となった場合、農地が宅地化され、土地の供給過剰が懸念されている。

この対策として生産緑地法が改正され、「特定生産緑地」制度を設け、優遇措置の10年間延長、指定要件面積の緩和、直取所や農家レストラン等を設置可能とする行為制限の緩和がなされている。また都市農地賃借法が成立し、生産緑地の貸付けが可能となった。これらにより、高齢化や後継者不足で悩む農家の選択肢が広がった。

#### 5 おわりに

生産緑地法は社会の変化に応じ度々改正が行われており、生産緑地の持つ可能性も変化している。2022年問題が懸念されているが、選択によっては新たな収益も期待される。2022年に向け、税制面も考慮した検討と準備が必要である。

(右山研究グループ  
税理士 奥田よし子)