

税務キャッチ・アップ

相続税関係

都市農地の買付け特例適用上の留意点

1 はじめに

都市農地を他者へ貸付けた場合でも相続税の納税猶予特例を継続適用できる特例（「都市農地の貸付けの特例」（措法70の6の4，70の6の5））が平成30年度改正でスタートした。

減少し続ける都市農地を将来に向けて「あるべきもの」として位置付けた「都市農業振興基本法」の趣旨を踏まえた政策税制である。今回は当該特例を実際に利用した際の実務留意点を整理する。

2 制度概要

第一次産業の事業承継税制である農地の納税猶予特例は、相続した農地を自ら耕作することを原則とする「事業主家族での自然的承継促進税制（親族内承継）」を前提として当初から設計されていた。これが、都市部の農地保全を政策ターゲットとして「事業保全促進税制（親族外承継も可）」へと大きくシフトしたと考えられる。

具体的には、この特例の適用を受けている一定の生産緑地地区内の農地について次の①又は②の貸付けを行った場合、「賃借権等」の設定はなかったもの、農業経営は廃止しないものとみなして、継続して特例の適用を受けられるというものである。

なお、従前より都市部で認められている「営農困難時貸付けの特例（措法70の6㉘）」のように対象者の障害等の有無は問わない。

① 「都市農地の貸借の円滑化法」（以下「円滑化法」とよ

ぶ。）に規定される認定事業計画の定めにより他の事業者に貸出しが行われる「認定都市農地貸付け」

② 「特定農地貸付法」（以下「貸付法」とよぶ。）又は「円滑化法」の規定に基づいて市民農園の用に供するために貸付けられるあるいは開設者に貸付けられる「農園用地貸付け」

3 実務上の判断

上記2つの貸付制度は、各自治体や地域JA等を通じて都市農家に啓蒙されている模様で、我々実務家にも次のような照会がある。

(1) 貸出農地は返ってくるのか
一般に農地の貸借については、契約の更新をしない通知は都道府県知事の許可を要する（農地法17，18）。一方、「円滑化法」及び「貸付法」にもとづく貸付けは、農地法の上記規定は適用除外となっている（円滑化法8，貸付法4㉔）。

すなわち、農地のスムーズな返還が予定されている。

(2) 貸出農地は次の相続でも納税猶予特例が適用可能か

上記貸付けを行っている者が死亡した場合、被相続人の納税猶予特例の適用の有無に関わらず、相続人は新たに納税猶予特例の適用が可能となっている（措法70の6の5①，措通70の6の5-2）。

(3) 貸出農地は次の相続で売却できるのか

当該特例の前提である生産緑地においては、その農地の「主

たる従事者」が死亡した際に各市区町村への「買取り申出」手続きを経て、売却可能な農地にすることができる（生緑法10②）。一般に農地を貸出すと主たる従事者が貸主から借主へ移行するので、貸主の所有者が死亡しても「買取り申出」ができずに、売却不能となる。

そこで、「円滑化法」、「貸付法」によって貸出されている生産緑地については、貸主による周辺部の見回りや除草、借主への技術指導等によって年間従事日数の1割程度の従事実績によって、その所有者が主たる従事者となる規則改正が施された（生緑則3二）。この実績があれば所有者の死亡によっても当該農地は売却可能と解される。

4 おわりに

(1) 任意の貸付けは適用外

本特例は、あくまで「円滑化法」「貸付法」の手続きを経た貸借契約が前提となっている。この手続きを経ない貸付けは納税猶予の確定に直結するので、貸付の際には地域の農業委員会等と連携しつつ、貸借契約の正確な情報把握が求められる。

(2) 届出事務の失念

本特例にはその適用にあたって様々な場面で所轄税務署への届出書の提出義務が課せられている。一般に都市農家の納税猶予税額は相対的に高額であることから、その提出の失念はあってはならない。

（右山研究グループ
税理士 山本 晋也）