

★第21回★

「農地等の相続税の納税猶予」

農地等の相続税の納税猶予とは、相続人が農地を相続によって取得し、農業を継続するなど一定の場合に利用できる制度で、これを利用すれば相続税を大きく節税することも可能です。今回はこの制度の概要を見ていきましょう。



農地等の相続税の納税猶予は、農業経営の存続と農地の細分化防止のために認められた制度で、相続人が農業を営んでいた被相続人から農地等を相続し、農業を継続する場合に限り、農地等の評価額のうち農業投資価格（詳しくは後述）を超える部分の相続税の納税が猶予されるというものです。

猶予された相続税額は、次のいずれかに該当した日（納税猶予期限）に納税が免除されます。

- ①その相続人が死亡した場合
- ②申告期限後20年間農業を継続した場合

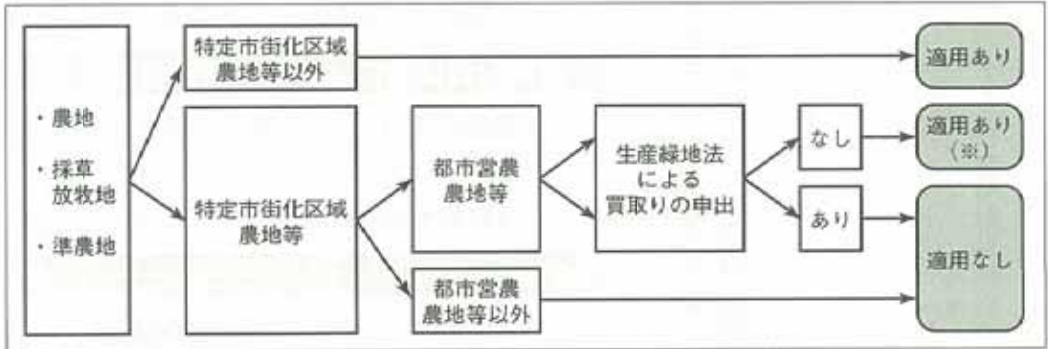
納税猶予期限までに一定の事由に該当した場合には、納税猶予が打ち切られて、猶予されていた相続税を納めなければなりません。

特定市街化区域内の農地は基本的に対象外となる

適用の対象となる農地等は、被相続人の農業の用に供されていた特定市街化区域外の農地、採草放牧地および準農地等です（図表1）。

特定市街化区域とは、首都圏、

図表1 納税猶予の対象となる農地等



※20年間農業経営を継続しても、納税は免除されない

近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地帯などをいいます。そうした都市圏にある農地等（特定市街化区域農地等）は、宅地等への開発が前提となっています。この納税猶予制度を都市圏の農地等に

図表2 納税猶予の打ち切り

全部打ち切り……納税猶予額全額について打ち切り ①その農地等の20%を超える譲渡（収用を除く）等を行なった場合 ②農業経営を廃止した場合 ③所轄税務署に対し提出が義務付けられている書類を提出しなかった場合 など
一部打ち切り……納税猶予額のうち、次の事由に対応する部分について打ち切り ①その農地等の20%以内の譲渡等を行なった場合 ②その農地等を収用交換等により譲渡した場合 ③都市営農農地等について、生産緑地法の規定による買取りの申出があった場合 ④その農地等が特定市街化区域農地になった場合 など

まで認めてしまうと、いつまでも農地のままで開発が遅れてしまうおそれがあるので、都市の農地は対象外としているのです。
 ただし、一定の都市営農農地等（生産緑地地区内にある農地等）

図表3 平成18年分の農業投資価格の例

農地等の区分	田	畑	採草放牧地
千葉県	830	780	490
東京都	900	840	510
神奈川県	870	840	510
山梨県	770	530	280

(10アールあたり：単位は千円)

に該当する場合には、納税猶予の対象となります。
 都市営農農地等に該当する場合は、納税猶予期限は、その相続人が死ぬまでとなります。20年間、農業経営を継続しても相続税は免除されません。
 この特例を受けるための手続きですが、書類に遺産分割で取得した農地等について納税猶予の適用を受ける旨を記載して、相続税の申告期限までに提出しなければなら

図表4 納税猶予を受けた場合の相続税額の算出

設定

- 法定相続人…子1人
- 相続財産の相続税評価額
 - ①特例の適用を受ける農地等…1億円
(農業投資価格は2000万円)
 - ②その他の財産……………8000万円

①通常の相続税額の算出

- ・基礎控除後の遺産額 = 1億8000万円 - (5000万円 + 1000万円 × 1人) = 1億2000万円
- ・相続税額 = 1億2000万円 × 40% - 1700万円 = **3100万円**

②農業投資価格による相続税額の算出

- ・基礎控除後の遺産額 = (農業投資価格2000万円 + 8000万円) - (5000万円 + 1000万円 × 1人) = 4000万円
- ・相続税額 = 4000万円 × 20% - 200万円 = **600万円**

③納税猶予額

- ①3100万円 - ②600万円 = **2500万円**

りません。
 また添付書類として、被相続人が死亡の日まで農業経営を行っていたこと、納税猶予の適用を受ける農地等について相続人が相続税の申告期限までに農業経営を開始し、その後引き続き農業経営を行なうということを証した市区町村農業委員会の証明が必要です。

納税猶予が打ち切られると、納税猶予も含めて相続税を納付する。期限が確定することにより、

納税の猶予を受けていた相続税は、全部または一部を納付しなければなりません。また、相続税申告期限からの利子税も合わせて納付することになります。これを「納税猶予の打ち切り」と呼び、全部打ち切りと一部打ち切りがあります（図表2）。

避けたいのは、全部打ち切りです。全部打ち切りに該当すれば、納税猶予を受けている農地等の全部が納税猶予打ち切りとなってしまいます。例えば、特例を受けている農地等の25%を売却した場合、残りの75%の農地等についても納税猶予が打ち切られます。

納税猶予額を算出して通常の相続税と比較すると…

では、この納税猶予制度を利用すれば、どのくらいの相続税が猶予・免除されるのでしょうか。

納税猶予額の計算には「農業投資価格」が使われます。これは、農地等が恒久的に農業の用に供されることした場合に、通常成立するとして認められる取引価格として国税局長等が決定した価格をいい、毎年路線価の発表と同時に国税庁よ

り公表されます（図表3）。

農業投資価格は、10アール（1000㎡）あたりの単価で示されています。通常の宅地評価額の数十から数百分の1の水準であるといわれており、相続税評価額に比べて低く設定されています。

図表4を見てください。農地の相続税評価額が1億円で、農業投資価格が2000万円となつています。この場合、通常の相続税額は3100万円、農業投資価格による相続税額は600万円です。つまり、両者の差額2500万円が納税猶予された相続税額です。

当初の相続税申告においては、農業投資価格で計算した相続税額600万円を納税します。ただし、本来の相続税は相続税評価額で計算した3100万円で、差額の2500万円は納税が猶予されているにすぎません。

納税猶予の打ち切りに該当した場合には、全部または一部の猶予税額を利子税と合わせて納めなければなりません。納税猶予の打ち切りに該当せず、農業経営を20年間継続した場合には、2500万円は免除されます。

今回の解説を踏まえて

こんなアドバイスを行なおう

今回のお客様



農地を所有していて、相続税の納税猶予を考えているTさん

Tさん「近くに住む地主さんから聞いたのですが、農地を相続すれば、相続税が安くなるそうですね？」

行職員「農地等の相続税の納税猶予のことですね。相続した農地で20年間継続して営農することなどを条件に、通常の相続税評価額に比べて低い特別の価格で相続税を計算し、正規の相続税との差額分の相続税を猶予するというものです。20年間農業を続ければ、猶予されている相続税は免除されますよ」

Tさん「相続税が安くなるのでしたら、とりあえず相続する農地はすべて納税猶予を受けたほうがよいですね」

行職員「お客様、納税猶予制度には、適用条件がありますから、農地の状況を十分検討する必要があります。また納税猶予は、言葉のとおり納税が猶予されているにすぎません。20年間営農できなかった場合などには、猶予された相続税および利子税を納付しなければなりません。農業を維持できないならば、特例を受けないほうがよいとも考えられます」

★アドバイスのポイント★

農地等の相続税の納税猶予は、確かに節税メリットの大きい制度です。ただし、申請すればすぐに節税になるというのではなく、農業経営を20年間継続してはじめて節税となります。売却、土地活用などで農業経営を継続できない農地については、特例を受けないほうがよいということをアドバイスしましょう。