

特定生産緑地制度に関する説明会での質疑応答

Q：平成4年の時には、生産緑地に指定できなかったが、今回雑種地になっていたところが農地になっている場合は、特定生産緑地の指定を受けられるのか。

A：現状生産緑地でない場合は、特定生産緑地の指定はできません。

新たに生産緑地の指定を受け、30年後に特定生産緑地の指定を受けることができます。

Q：P10の一番下の欄に「指定を希望する場合は所有者・農地等利害関係人（抵当権者や小作権者等の利害関係人）全員の同意が必要です」とあるが、例えば所有者が複数名おり、1名が指定に反対や、小作人と絶縁関係で同意が取れない場合も、すべての権利者の同意書が必要か。

A：すべての権利者の同意が必要です。

Q：特定生産緑地の指定から、その効力が発生する令和4年11月30日までの間に、相続が発生した場合、その時点から生産緑地の30年又は特定生産緑地の10年となるのか。

A：30年または10年というのは相続とは関係なく、生産緑地の指定した日から30年となります。令和4年11月30日までに相続が発生しても、生産緑地の30年の到達日は令和4年11月30日となります。

Q：所有者が複数名の場合、所有者間で協議しないといけないのか。

A：複数名の内、1人だけ書類を提出しない場合は、特定生産緑地に指定できなくなるので、所有者間で協議してください。

Q：P10に「特定生産緑地の指定申請の受付期間を過ぎてしまうと、今後、特定生産緑地に指定できません」とあるが、受付期間を過ぎてしまった場合、どのようなになるのか。

A：受付期間を過ぎた場合でも、買取り申出をしないかぎり、生産緑地のままであるが、固定資産税、都市計画税については5年をかけて宅地並み課税となります。なお、買取り申出はいつでもできることとなります。

Q：P10「農地等として適正管理できていない生産緑地は、特定生産緑地に指定できません」とあるが、適正管理の基準はあるのか。

A：適正管理基準については、建物が建っている、コンクリート舗装されている、何も植えていないなどと考えています。

Q：指定スケジュールが3期に分かれているが、どの期間の受付でも良いのか。

A：対象者が多いため、事務的な関係で3期に分けています。どの期間で提出いただいても効力発生日(令和4年11月30日)は同じです。

Q：生産緑地の一部を特定生産緑地に指定することは可能か。

A：一部指定は可能です。この場合、指定を希望する区域がわかる図面を出していただきます。

Q：既に生産緑地の所有者が亡くなっており、相続登記ができていない場合、特定生産緑地に指定するにあたって行わないといけない手続きはあるか。

A：相続登記をしていただく必要があります。ただ、相続登記が間に合わない場合は、相続人の全員の同意が必要となります。

Q：P2のところに「面積が500平方メートル以上であること」と記載があるが、自分が持っている生産緑地が240㎡しかないため、特定生産緑地に指定できないということか。

A：生産緑地の面積要件というのは一団で500㎡以上ということになるので、例えばAさんが250㎡の農地、隣接するBさんが250㎡の農地を持っていれば、一団で500㎡となるので、生産緑地となる。現在一団で生産緑地のため、特定生産緑地の指定は可能です。

Q：P7、「※3 特定生産緑地に指定しない場合であっても、生産緑地を解除するには買取り申出の手続きが必要となります」とあるが、家を建てたい場合も買取り申出をしないとイケないのか。

A：買取り申出をして生産緑地の行為制限を解除してから家を建てていただくこととなります。

Q：買取り申出の条件がそろっているため、令和4年を待たずに買取り申出をした場合も固定資産税はP6のように段階的にあがるということでしょうか。

A：この5年間段階的に上がるという説明はそのまま農地として置いていた場合であり、宅地にした場合は段階的でなく、宅地課税となります。

Q：P6、特定生産緑地制度を指定しない場合、「段階的に宅地並み課税の農地にもどります」とあるが、具体的にどれぐらいの額となるか。

A：一般的に60倍～100倍に上がると言われていています。お持ちになられている土地の面積など個別に違うので、税務課固定資産税係にご相談ください。

Q：P6 特定生産緑地の指定を受けない場合、「相続税（納税猶予）については、現在受けている納税猶予は継続されますが、新たな納税猶予は受けられなくなります」とあるがどういう意味か。

A：現在受けている相続税の納税猶予については、その方がお亡くなりになるまで営農いただければ継続されます。その方がお亡くなりになられて、その次に相続する方は相続税の納税猶予は受けることができません。

Q：令和4年11月30日より、前に生産緑地を解除すると30年分の税金を払うことになるのか。特定生産緑地に指定したら30年分免除してもらった税金は払わなくて済むのか。特定生産緑地に指定して5年後に解除した場合、5年分の税金を払えば良いのか、それとも遡って35年分の税金を払わなければならないのか。

A：固定資産税、都市計画税については、遡って税金を納めていただく必要はありません。

相続税の納税猶予を受けている場合、死亡の場合は免除されるが、期間満了又は故障の場合は、生産緑地の30年（特定生産緑地の10年）経過しても、相続税及び猶予を受けていた期間の利子税を遡って納めなければなりません。

Q：生産緑地（特定生産緑地）の期間の途中で、ここで家を建てたい場合は、指定された期間の宅地としての税金を納めたら解除して、家を建てられるのか。

A：生産緑地は30年間（特定生産緑地は10年間）営農することを条件に都市計画税や固定資産税が農地並み課税になっており、主たる従事者の死亡や故障以外での解除はできません。このため、家を建てることはできません。