



星田北・高田

# 土地区画整理準備組合 通信

第9号 (2017年9月)

発行：星田北・高田土地区画整理準備組合

## 税務勉強会・個別相談会を開催しました!!

去る8月26日(土)午後2時から交野市役所別館にて、税務勉強会を開催し、24名の地権者の皆さまにご出席いただきました。

税務勉強会では、税理士法人今仲清事務所代表の今仲清税理士を講師に迎え、「市街化調整区域から市街化区域になったら土地に係る税金はどうなるか」というテーマでご講演いただきました。

また、9月2日(土)午前10時から、今仲税理士をはじめ今仲清事務所の所員による税金の個別相談会を開催させていただき、10名の地権者の皆さまにご参加いただきました。

### 今仲先生のご講演内容 (抜粋)



#### ◆固定資産税

- 固定資産税は毎年1月1日時点の評価に基づき課税されるため、平成30年度の固定資産税は現在と同様に市街化調整区域の農地としての評価に基づく課税額になる。
- 一般的には、市街化区域に編入したとしても、すぐに固定資産税が上がるのではなく、数年間かけて段階的に上がることになると思われる。

#### ◆納税猶予制度

- 換地後、生産緑地の指定を受け、農業を継続する場合には、手続きをすることで、納税猶予は継続される。
- 換地後、生産緑地として指定を受けない場合には、区画整理対象農地の面積に対応する相続税の納税が必要となる。なお、その場合、全面積の20%を超えても他の農地の納税猶予は継続される。

#### ◆相続税

- 平成27年に相続税基準見直しにより課税強化され、2年で相続税申告者が1.8倍になった。

#### ◆生前贈与

- 市街化区域に編入し、仮換地が指定され使用収益が開始されると土地評価額が上昇することになるので、生前贈与をする場合、市街化調整区域のうちにすることをお勧めする。
- 相続時精算課税制度は、贈与時の税金が2,500万円まで非課税となるうえ、相続発生時に加算される相続財産の算定の際に、贈与時の価格で課税されるメリットがあるので、節税対策としては非常に効果的である。
- 農地を贈与する場合、取得後の耕作面積が一定面積(枚方2反、交野3反)以上必要になる。
- 耕作放棄地はいつでも耕作できる状態に復元できるのであれば、農地扱いとなる。
- 申請してから受理までの期間は約3ヶ月。

#### ◆生産緑地制度

- 生産緑地の指定を受けると、主たる従業者の死亡や病気などの故障がない限り、30年経過しないと市町村長への買取りの申出ができない。
- 平成28年に生産緑地の定義が「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」に変わった。



## 地権者の皆さまからの主なご質問



- Q1. 区画整理事業で換地を受けた土地を売却する場合、従前地の所有権が引き継がれ長期譲渡取得資産とみなされるのか。
- ⇒ 取得時期は従前地の相続及び贈与、売買等により取得した日から起算され、換地を受けた時期ではない。換地を受けたとしても取得時期に影響はない。
- Q2. 生産緑地の定義が「都市にあるべきもの」になったが、今後市町村への買取りの申出をするための要件が厳しくなるのか。
- ⇒ 現時点で要件は変わっていないが、生産緑地の定義が「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」に変わったことを踏まえると、今後は宅地化を見据えた生産緑地の解除はより一層厳しくなる可能性がある。  
生産緑地指定を考えている方は、それらを考慮に入れご判断頂きたい。(営農の覚悟が必要)
- Q3. 耕作権を生前贈与することはできるのか。
- ⇒ 耕作権の贈与は民法上問題ないが、贈与にあたっては農業委員会や土地所有者の承認が必要となるため協議のハードルは高いと考えられる。個別に農業委員会等への確認が必要。
- Q4. 以前、事業区域内の農地（市街化調整区域）と生産緑地（市街化区域）を相続し、一緒に納税猶予を受けたが、どちらも納税猶予は終身ということになった。生産緑地は30年経過すれば解除できるとの話であったが、ということなのか。
- ⇒ 生産緑地の買取申し出と相続税の納税猶予は別の話なので、切り離して考えるべき。  
生産緑地は指定後30年が経過すれば、市町村長への買取りの申出が可能だが、終身の納税猶予を受けている場合は、経過年数に関係なく、買取りの申出をした場合は、納税猶予の解除手続きが必要となり、当該部分の納税猶予額の納税が必要になる。
- Q5. 市街化調整区域から市街化区域に編入する場合であれば、20%以上の納税猶予地を解除しても当該部分の納税猶予額を支払えば、残りの農地での納税猶予を継続することができると聞いたが、そのような制度はあるのか。
- ⇒ 市街化調整区域から市街化区域に編入する場合の特例制度はあり、今回の事業で適用可能である。



### 星田北・高田土地区画整理準備組合 事務局

(株)大林組 開発事業本部 大阪開発推進部内 (担当：井上、黒岩)  
住所：〒530-8520 大阪市北区中之島3-6-32 ダイビル本館  
TEL：06-6456-7182 (土日祝を除く、平日9:00～17:00 受付)



※事務局は(株)大林組となりますが、交野市役所でも引き続き相談等をお受けしています。

交野市役所 都市計画部 第二京阪道路沿道まちづくり推進室 (担当：古金、笠木)  
住所：〒576-8501 交野市私部1-1-1  
TEL：072-892-0121 [内線283] (土日祝を除く、平日9:00～17:00 受付)

<ご不明な点やご意見・ご相談等ございましたら、何でも結構ですので、お気軽にお問い合わせ下さい>