

「特定生産緑地」制度について(概要)

令和5年2月 宇治市役所 公園緑地課

(生産緑地の指定から30年経過後も「特定生産緑地」の指定で税制特例措置等が10年継続)

生産緑地は指定(都市計画決定の告示)から30年経過後には、いつでも買取り申出が可能となるため、現在適用されている税制特例措置が適用されなくなります。

そこで、引き続き都市農地の保全を図るため、「特定生産緑地制度」が創設され、市は所有者等の意向に基づき、「特定生産緑地」に指定できることになりました。

また、「特定生産緑地」の指定は、農地等利害関係人の同意を得て、生産緑地の指定(都市計画決定の告示)から30年経過前までに指定する必要があります。

「特定生産緑地」に指定されると、「買取り申出」が可能となる期間が10年延長されますが、現在適用されている税制特例措置が引き続き適用されます。

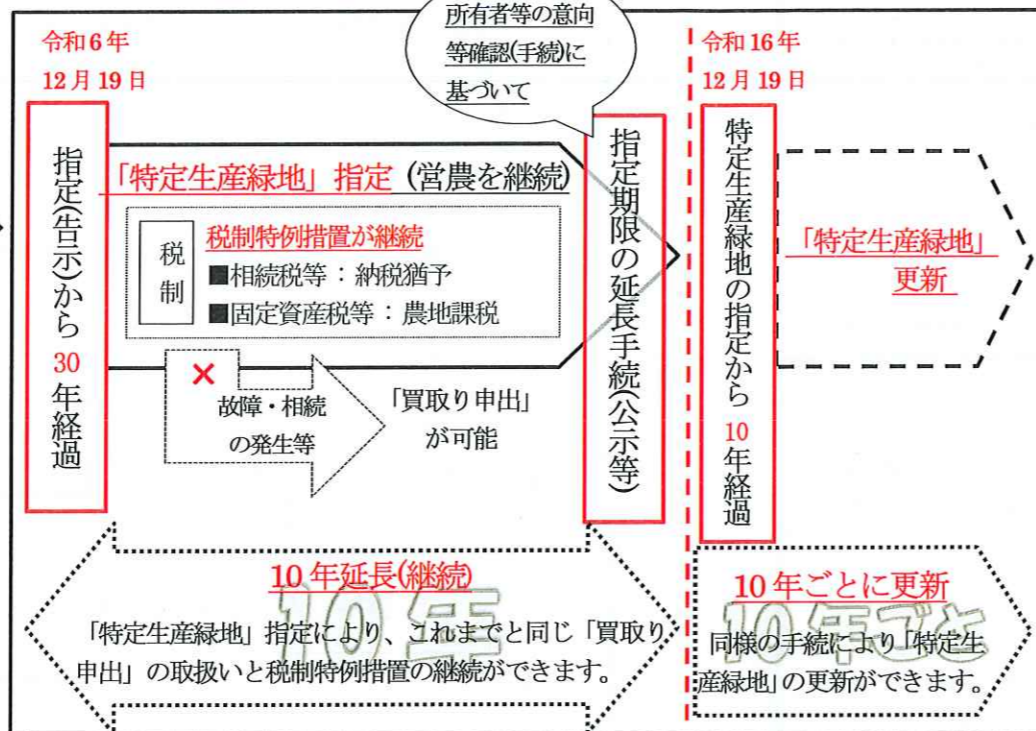
※次のイメージ図は、平成6年12月19日指定(告示)の生産緑地を参考例としています。

所有者等の意向等確認(手続)に基づいて

特定生産緑地の指定手続(公示等)

「特定生産緑地」に指定する場合

「特定生産緑地」は生産緑地指定(告示)から30年が経過するまでに指定が必要です。



●「特定生産緑地」指定をご検討下さい

営農

相続

◎固定資産税等は引き続き農地評価です
固定資産税、都市計画税は、引き続き農地評価、農地課税です。

◎10年毎に継続の可否を判断できます
特定生産緑地の指定は、10年毎の更新制です。
(10年の間に相続・故障が生じた場合、これまで同様に「買取り申出」が可能です。)

◎次の相続での選択肢が広がります
次世代の方は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて営農を継続するか、「買取り申出」をするかなど選択できます。

◎農地を残しやすくなります
次世代の方が、第三者に農地を貸しても、相続税の納税猶予が継続します。
(都市農地の貸借の円滑化に関する法律)

生産緑地地区の指定(都市計画の告示)

30年 生産緑地(営農を継続)

故障・相続の発生等

「買取り申出」が可能

税制
 生産緑地として税制特例措置
 ■相続税等：納税猶予
 ■固定資産税等：農地課税

平成6年 12月19日

「特定生産緑地」に指定しない場合でも生産緑地地区は自動的に廃止になりません。

「特定生産緑地」に指定しない場合

以降、「特定生産緑地」の指定は受けられません

令和6年 12月19日

30年経過により、いつでも「買取り申出」が可能

行為制限を解除するには「買取り申出」手続きが必要となります。

「特定生産緑地」の指定を受けずに生産緑地として継続の場合

- 引き続き建築制限等の行為制限の状態
「買取り申出」等により行為制限を解除するまでは、生産緑地地区として引き続き建築など行為制限がされている状態です。
- 税制特例措置なし(激変緩和措置あり)
 - 相続税等：次の相続における納税猶予の適用なし
激変緩和 既に納税猶予を受けている場合、次の相続までは、現世代に限り猶予継続
 - 固定資産税等：宅地並み課税
激変緩和 5年間、課税標準額に軽減率(1年目:0.2、2年目:0.4、3年目:0.6、4年目:0.8)を乗じる

●指定から30年経過後は

「特定生産緑地」への指定はできません

営農

相続

×固定資産税等の負担が急増します
30年経過後は段階的に引き上げとなり5年目には、ほぼ宅地並み課税の税額まで上昇します。

×30年経過後には「特定生産緑地」を選択することはできません
「特定生産緑地」は、生産緑地地区の都市計画決定後30年が経過する前までにしか指定できません。

×次の相続での選択肢が狭まります
「特定生産緑地」を選択しないと、次世代の方は納税猶予を受けることができません。(現世代の納税猶予は、次の相続まで継続します。ただし、買取申出をされた場合は、その時点で猶予されていた相続税等は、確定するとされています。)