

特定生産緑地を選択する場合としない場合の違いとは？

特定生産緑地とは

生産緑地に指定されてから30年経過した生産緑地は、いつでも町田市に買取り申出(行為制限解除)が可能となります。

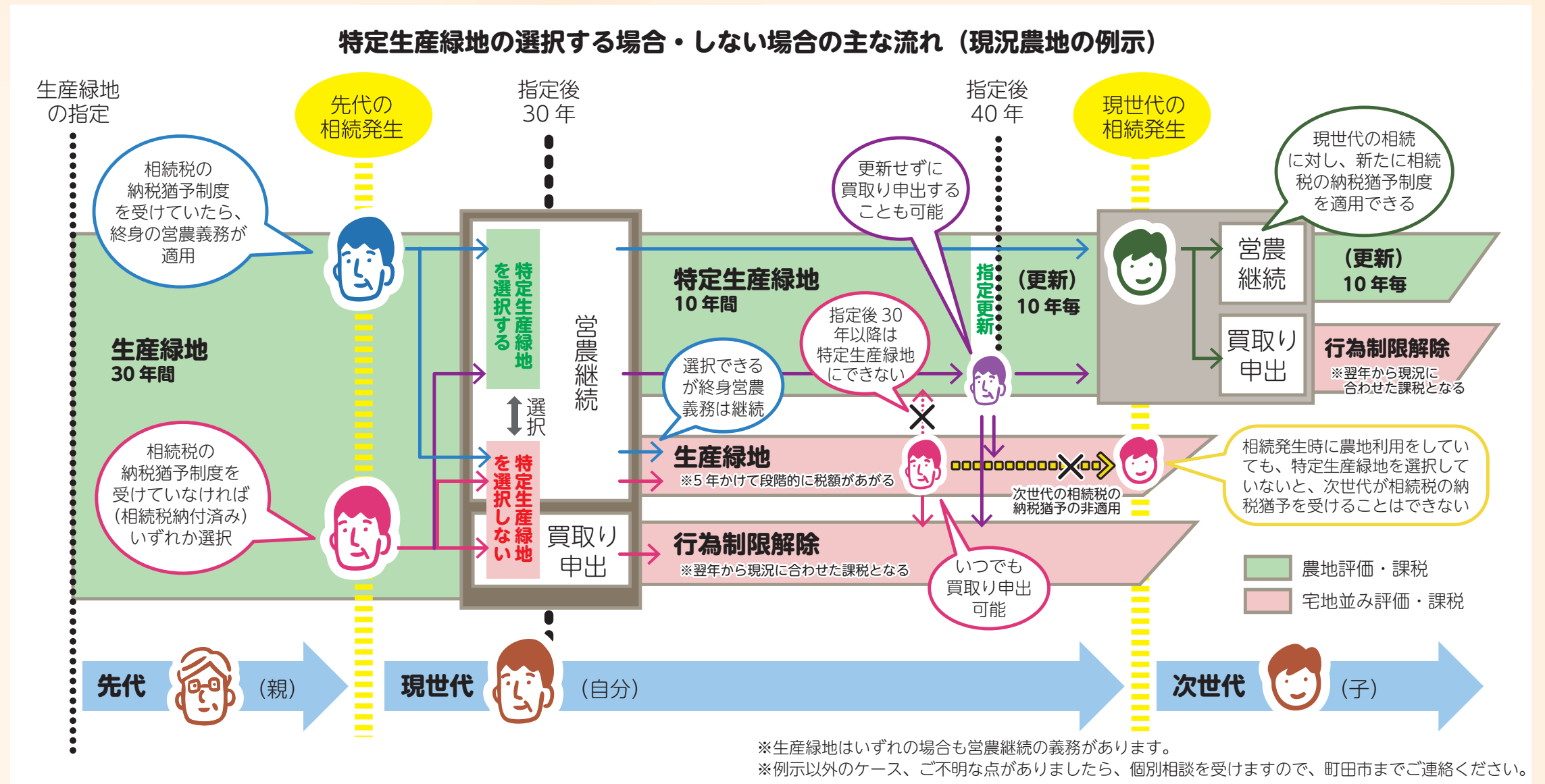
しかし、都市の中にある農地は、都市の良好な環境形成に寄与することから、引き続き生産緑地として継続するため、新たに「特定生産緑地制度」が設けられました。

これにより、農地所有者は、買取り申出の開始時期を自らの意思により10年間延長することができ、これまでの生産緑地の優遇措置等を引き続き継続できるようになりました。(10年毎の更新制)

30年が経過する前に「特定生産緑地制度」を選択しないと、固定資産税等が宅地並み課税(激変緩和措置有)となり、農地としての維持が難しくなります。

選択する上での注意点

- ・今後の予定が定まらない場合、特定生産緑地を選択しておかないと、将来の選択の幅が狭まる可能性があります。
- ・生産緑地で農家レストランや直売所の運営や、第三者への貸借も可能となったことから、多様な可能性を考慮のうえでの判断をお勧めします。



特定生産緑地を選択する

10年毎に継続の可否を判断できるが、その間の解除には制限がある

特定生産緑地にすると、継続して営農が必要ですが、10年毎に指定の更新を行うので、その都度、継続の可否を判断できます。

なお、10年の間に相続等が生じた場合、買取り申出が可能です。

よくある質問①

特定生産緑地を選択しない

いつでも市に買取り申出できる

30年が経過すれば、いつでも市に買取り申出が可能になります。

買取り申出はいつでもできるの？

特定生産緑地を選択する

引き続き、農地評価が継続される

引き続き、営農が必要(貸借法により、第三者に貸すことも可能)となりますが、固定資産税・都市計画税は農地評価・農地課税が継続されます。

特定生産緑地を選択しない

買取り申出がいつでもできる一方、固定資産税等の負担が急増する

固定資産税・都市計画税が宅地並み課税に変わり、税額が急増します。詳細は町田市資産税課までお問合せください。(問合せ先：裏面参照)

よくある質問②

固定資産税等はどうなる？

相続税の納税猶予は受けられる？

息子がまだ営農を続けるか、決めてない。どうしよう。

よくある質問③

特定生産緑地を選択する

特定生産緑地を選択しない

相続税の納税猶予が受けられる

特定生産緑地を選択していれば、次世代の方が、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を選択できます。

生産緑地の所有者が自ら耕作するのではなく、第三者に貸しても、相続税の納税猶予が継続できるようになりました。(都市農地の貸借の円滑化に関する法律：裏面参照)

30年経過後は特定生産緑地を選択できない

特定生産緑地は、生産緑地の都市計画決定後30年が経過する前までしか指定できません。

次の相続で納税猶予が受けられない

特定生産緑地を選択していない場合、次世代の方は相続税の納税猶予を受けることができません。