



# CASE 3 生産緑地・土地区画整理地内の物納

## 相談の背景 Background



相続した土地がなかなか売却できず、納税資金が捻出できないため、物納したいという相続人から、税理士を通じて相談がありました。相続したのは、農業を営んでいる被相続人の息子ですが、金銭納付が難しく、相続直後から相続した土地の売却を開始していました。しかし、相続税評価額を上回る金額が出ませんでした。売却を進めている土地は「生産緑地」かつ土地区画整理地内で「仮換地」の指定を受けているとのことでした。

### 生産緑地とは？

市街化区域内の緑地としての機能を活かし、計画的に農地を保全していくことを目的とした「生産緑地法」によって指定された土地。宅地として売却するには、自治体に指定の解除などの手続きが必要となります。

### 物納の条件

- 延納によっても金銭で納付することが困難な金額の範囲内であること
- 物納に充てる財産の価額は、原則として物納申請税額を超えてはならない
- 管理処分不適格財産及び物納劣後財産(他に適当な価額の財産がある場合には物納に充てることのできない財産)に該当しないこと など

## 問題点 Problem

### Status

- 相談を受けた時点から納期限まで3か月程度しかない
- 対象地は仮換地指定を受けているが、使用または収益を開始することができる日の通知がされていない状況にある
- 対象地の相続税評価額に対して税額が小さいため超過の状態である  
→ 「生産緑地指定解除」「仮換地の使用収益の通知」「物納の手続き」を同時に進めなければならない

## 解決までの流れ How to

### 1. 仮換地

- 土地区画整理組合と使用又は収益の開始について協議  
→ 協議により条件付きで使用収益の開始の許可を得る

### 2. 生産緑地の指定解除

- 生産緑地に係る農業の主たる従事者の証明願及び生産緑地法に基づく生産緑地買取申出書の提出 ▶ 土地の買取りを希望しない旨の通知 ▶ 行為制限解除
- 公有地拡大推進法に基づく公払法の届出 ▶ 土地の買取りを希望しない旨の通知 ▶ 譲渡制限解除

### 3. 物納

- 金銭納付を困難とする理由があるかの確認
- 超過状態である為、物納申請予定地についての特定  
→ 納税者の意向を踏まえるのと同時に分割  
→ 不動産の収納価額の算定  
→ 物納申請予定地の特定に伴い土地区画整理組合に仮換地の分割願の申出
- 相続税の申告(物納申請)  
→ 物納申請に必要な関係書類等が整わないため物納手続関係書類提出期限延長届出書の提出
- 不足していた物納関係書類の提出  
→ 申告期限から遅れること2か月、物納の許可を得たうえで物納財産収納

## 本事例のポイント Point



### 物納条件を速やかに整え、延長期間を短くして利子税の負担を減らす

土地区画整理組合との協議により、理事会の承諾を得て、1か月程度で使用収益の開始の許可通知を頂きました。これにより管理処分不適格財産及び物納劣後財産に該当しなくなり、相続人が残したい農地を確保したうえで物納が可能となりました。

土地を分割して物納の許可する場合の収納価額

$$K \times \frac{A}{A+B} = \text{分割不動産の収納価額}$$

- K：分割前の課税価格計算の基礎となった価額
- A：分割不動産について、相続開始時の評価基本通達のためにより評価した価額
- B：分割前の不動産のうち、分割不動産部分以外の不動産について、相続開始時の評価基本通達のためにより評価した価額

### ひとこと Message

物納をするにも色々整備をすることが必要となりますので、早めに弊社へご相談頂くことが大事です。