



CASE 8 小作人がいる生産緑地の売却

相談の背景 Background



相続税の納税資金が不足しており、生産緑地を売却したいと税理士を通して相談を受けました。

相談者は他にも不動産を所有しているとのことでしたが、納税額がかなりの高額となるため、立地が良く、坪単価の高い地域にある生産緑地が適していると判断したようです。

ただし生産緑地の主たる従事者が小作人であることから、宅地転用や売却が難しく生産緑地の指定を受けてから27年程度しか経過していないので、納税期日までに売却できるか不安を感じていました。

※小作人とは、地主から農地を借り、小作料を払ってその土地で耕作する人

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、指定を受けてから30年経過しないと自治体に指定の解除などの手続きができません。

問題点 Problem

Status

小作人との間で農地の賃貸借の合意解約も必要となるが、合意解約にあたっては、小作人より離作補償として金銭(離作料)や代地補償を求められることが一般的

対象不動産の場合、主たる従事者が小作人であるため、生産緑地に指定された日から30年を経過しなければ買取りの申出はできない

買取りの申出日から3か月経過しなければ行為制限の解除もできない。買取り申出ができるまで2年以上必要であり、申告期限までに納税資金が確保できるかが課題

解決までの流れ How to

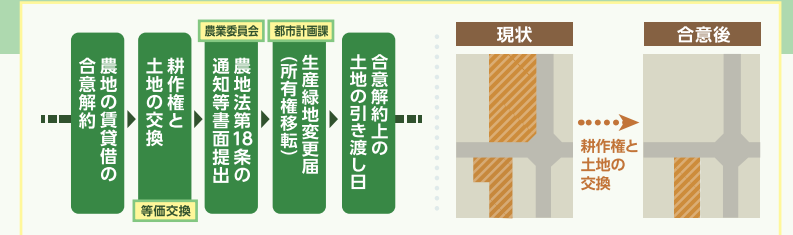
1. 方向性の決定

対象不動産が小作人への離作補償を加味しても納税用財産として充足しているかの調査を行い、納税対策方針を決定



2. 土地の整理

小作人折衝を行い、代地補償として耕作権と土地の等価交換を条件に農地の賃貸借の合意解約をする



3. 条件に合う買主の探索

少なくとも生産緑地の買取申し出ができるまで2年以上あるため、売買契約後長期に渡り引き渡しを待つことができ、かつ納税資金が確保できる程度の手付金及び中間金の支払いができる買主を見つける。



4. 引渡し

結果、納付期限までに納税資金が確保でき、長期となったが対象不動産の引渡し及び残代金の授受まで無事完了することができた。



本事例のポイント Point



POINT 小作人がいる農地であっても、貸宅地と同様折衝により納税用財産とすることは可能

小作人がいる生産緑地であっても、条件さえ満たせば納税用財産となる可能性があるのを検討してみる価値はあるものと考えられます。ただし、小作人との折衝に時間を要する可能性が高いため、生前から対策することが好ましいといえるでしょう。

ひとこと Message

相談時には様々な難題があり、納税に充てるには困難だと思われましたが、結果として納税も売却もご希望に沿うことができ、非常に感謝される案件となりました。

