

相続ニュース

Vol.0140

2017年5月22日(月)

担当：MS事業部 中嶋

ASKコンサルティング株式会社

〒460-0002 名古屋市中区丸の内3-22-21

損保ジャパン日本興亜名古屋ビル1F

TEL 052-971-1122 FAX 052-971-4488

<http://www.ask-consult.co.jp/>

農地の相続

はじめに

不動産の相続の際、田や畑といった農地を相続する場合があります。この農地は普通の土地とは扱いが違います。今回は農地の相続についてご紹介します。

農地の特徴

農地は農地法という独自の法律があります。これにより、農地の売買や、農地から宅地への転用に許可が必要です。なぜ農地だけ独立した法律があるかと言うと「日本の食料の安全供給」のためです。農地を宅地にしたり、農家以外の人に簡単に売ってしまえば、日本国内で米などの生産が出来なくなってしまうからで、農作物の生産を守るために農地法があります。登記簿では農地でなくても、実際に「耕作」を行っていれば農地として扱われる場合があるので注意が必要です。

農地を相続した場合

相続により農地の権利を取得した場合は、農業委員会への届出が必要です。相続等の農地法の許可を要しない取得については取得日からおおむね10ヵ月以内に届出ることが義務付けられています。届出なかった場合は10万円以下の過料を科される場合もあります。

納税猶予の特例

農地を相続した相続人が農業を続ける場合には、納税について猶予の特例があります。それは取得した農地等の価額のうち、農業投資価格による価額を超える部分に対する相続税を猶予するというものです。つまり、相続で農業を引き継ぐにあたって新たな設備投資をした場合、相続税を猶予するということです。

さらにその猶予された税金は、次の内どれかに該当した日に免除されます。

- ・その農地の相続人が死亡した場合
- ・相続してから20年間農業を継続した場合
- ・農地の全部を農業後継者に一括生前贈与し、その贈与税について納税猶予の特例を受ける場合

おわりに

農地を相続した後、農地のまま売却する場合には、新たな所有者が農地として利用する許可申請が必要です。許可が下りなければ売買契約自体が無効になります。農地を宅地へ変更する場合にも農地法の許可が必要です。宅地に変更できても地盤改良工事などの造成が必要になる可能性もあり、通常の不動産売却よりも売却が難しくなることが考えられます。相続財産に農地がある場合には一度ASKにご相談下さい。