

82 平成21年および平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度の概要

Q 平成21年および平成22年に土地等を取得した場合、将来別の土地等を譲渡したとき、譲渡益が軽減されるようですが、その概要を教えてください。

A 平成21年度税制改正において、土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度が創設されました。

解説

1 制度の概要

個人事業者（または法人）が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に、国内にある土地等の取得をし、その取得の日を含む事業年度の確定申告書の提出期限までにこの特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合において、その取得の日を含む年（事業年度）の終了の日後10年以内に、その者が所有する他の事業用土地等の譲渡をしたときは、その先行取得土地等の金額を限度として、他の事業用土地等の譲渡益の100分の80相当額（その先行して取得をした土地等が平成22年1月1日から平成22年12月31日までの期間内に取得をされたものである場合には、100分の60相当額）を減額して他の事業用土地等の譲渡益および譲渡税を計算します。

ただし、先行取得土地等を売却したときは、その取得費から他の土地等を譲渡した際に減額した金額を控除したところで譲渡益を計算することになります。^(注3)

なお、事業用土地等の取得日が平成21年および平成22年である場合、

その事業用土地等を譲渡し譲渡益の減額を受けたときは、その事業用土地等について1,000万円特別控除の適用は受けられません。

(注1) 先行取得土地等といい、土地等が棚卸資産である場合には、他の課税の特例と同様に、この特例の対象とはなりません。

(注2) 特別の関係がある者からの取得ならびに相続、遺贈、贈与および交換によるもの、その他一定のものを除きます。

(注3) 先行取得土地等で譲渡年における1月1日において5年超所有していたものを譲渡した場合には、この先行取得土地等の譲渡については1,000万円特別控除の適用があります。

2 特例の適用要件

この特例を受けるためには、先行取得土地等の購入日を含む年の確定申告期限内に、この特例を受ける土地である旨その他一定の事項を記載した届出書を税務署長に提出する必要があります。

また、事業用土地等について、次に掲げる特例の適用を受けた場合は、この規定の適用はありません。

- ① 収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例（税特措33）
- ② 特定の事業用資産の買換えの特例（税特措37）
- ③ 固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例（所税58）等

参考法令

租税特別措置法37条の9の5・66条の2

実務メモ

先行取得資産として、面積制限、地域制限がありませんので、将来譲渡する予定のある資産がある場合には、検討の価値があります。

124 相続税の納税猶予—営農困難時貸付けによる猶予継続—

Q 私の父は祖父から調整区域内の農地を相続し、相続税の納税猶予の適用を受けていますが、要介護が「5」と認定され、農業を続けることが難しくなってきました。貸付制度が新設されたそうですが、私の父は適用を受けることができますか。

A 納税猶予制度の適用期間中、要介護認定を受けまたは障害等が生ずるなどの理由により耕作ができないため、やむを得ず農地を貸し付けた場合でも一定の要件を満たせば納税猶予が継続されます。

解 説

農地の納税猶予制度は適用期間が長期にわたるため、その適用期間中に障害等が発生するなどの一定の理由により納税猶予の適用を受けている農地等を農業の用に供することが困難な状態となり、耕作が継続できなくなることも想定されます。身体障害などのように本人の意思によらないような場合にまで利子税を含めた納税を求めることは酷であり、農地の有効利用にもつながらないことから、営農が困難となった農業相続人の特例農地等について地上権、永小作権、使用貸借による権利または賃借権の設定に基づき一定の貸付け（「営農困難時貸付け」といいます。）を行ったときは、営農困難時貸付けを行った日から2月以内に一定の届出書を税務署長に提出した場合に限り、その特例農地等については、納税猶予の期限の確定事由である貸付けはなか

ったもの、農業経営は廃止していないものとみなして納税猶予が継続されます。

(注) 市街化区域外の特例農地等(Q122の図「市街化区域外」の▣部分)については、平成21年度税制改正により終身営農が猶予継続の条件となりました。

この規定の適用を受けることができる「農業の用に供することが困難な一定の状態」とは、申告期限後において農業相続人に次の事由が生じた状態をいいます。

- ① 精神障害者保健福祉手帳(1級)の交付を受けたこと
- ② 身体障害者手帳(1級または2級)の交付を受けたこと
- ③ 介護保険法の要介護認定(要介護5)を受けたこと

なお、営農困難時貸付けは、農業経営基盤強化促進法の規定による貸付け(Q123の特定貸付け)ができない場合に限り適用を受けることが可能となるため、納税猶予の適用を受けている農地等が特定貸付けに係る事業が行われている地域に該当していないことを確認する必要があります。

営農困難時貸付けの規定は、平成21年度税制改正前の相続税の納税猶予適用者においても適用を受けることは可能ですが、一度改正後の規定の適用を選択してしまうと、改正前の規定の適用が受けられなくなることに注意する必要があります。

参考法令

租税特別措置法70条の6第27項・70条の4第21項・平成21年法律13号改正附則66条7項・8項、租税特別措置法施行令40条の7第49項・40条の6第45項、租税特別措置法施行規則23条の8第25項・23条の7第30項

139 一般企業の賃借や連携による農業参入

Q

農地法の改正で一般法人も農業に参入しやすくなったと聞きました。概要を教えてください。

A

従来、リース特区のみに認められていた一般企業への農地の貸出しを一般農地にも認めることとなりました。また、連携による場合には、事業計画が農商工連携事業と認定されれば優遇措置が受けられます。

解説

1 概要

耕作放棄地の利用を増進するため、構造改革特区制度を活用し、農業生産法人以外の一般企業等が市町村から農地を借り入れて農業参入できるようにする規制緩和措置（いわゆるリース特区）が平成15年に導入され、平成17年に全国展開されました。しかし、これまでは耕作放棄地に限られていたため、平成20年9月時点では320法人に留まっていました。

平成21年の農地法の改正でこれを市街化区域外の農地（一般農地）全般に認めることとされました。

2 一般企業参入のための条件

一般企業が農業に参入するための条件は、次のとおりです。

- ① 農地の賃借の解除条件を定めた契約書を作成していること
- ② 権利を取得しようとする者が、地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に、継続的かつ安定的に農業経営を行うと見込まれること

- ③ 権利を取得しようとする者が法人である場合にあっては、その法人の業務執行役員のうち1人以上の者がその法人の行う耕作または養畜の事業に常時従事すると認められること

なお、平成21年の改正で、農地の違反転用を防止するため、従来300万円以下だった罰金が1億円以下に引き上げられました。

3 農商工連携事業

農林漁業者や中小企業者が一次、二次、三次の産業の壁を越えて有機的に連携し、互いの有するノウハウ・技術等を活用することで、両者の強みを発揮した新商品の開発や販路開拓等を支援するため、平成20年7月に中小企業者と農林漁業者との連携による事業活動の促進に関する法律（農商工等連携促進法）が施行されました。

この制度による事業資金の貸付けや債務保証、機械、装置の取得に対する税制等の支援が行われ、農林漁業者と中小企業者が共同で行う新たな商品やサービスの開発等の様々な取組が促進されてきました。既に平成21年3月末現在、185件の事業計画が認定されています。この事業計画が認定されると、商品開発や市場調査などの費用の一部も国から助成されます。

4 農商工連携事業の支援措置

農商工連携事業の支援措置は、次のとおりです。

- ① 中小企業信用保険法の特例
- ② 小規模企業等設備導入資金助成法の特例
- ③ 食品流通構造改善促進機構の債務保証
- ④ 農業改良資金助成法等に基づく貸付対象を中小企業者へ拡大、償還期間・据置期間を延長

- ⑤ 設備投資減税制度の創設(7%の税額控除または30%の特別償却)
- ⑥ 中小企業者に対する低利融資制度の創設

参考法令

農地法3条・67条、中小企業者と農林漁業者との連携による事業活動の促進に関する法律