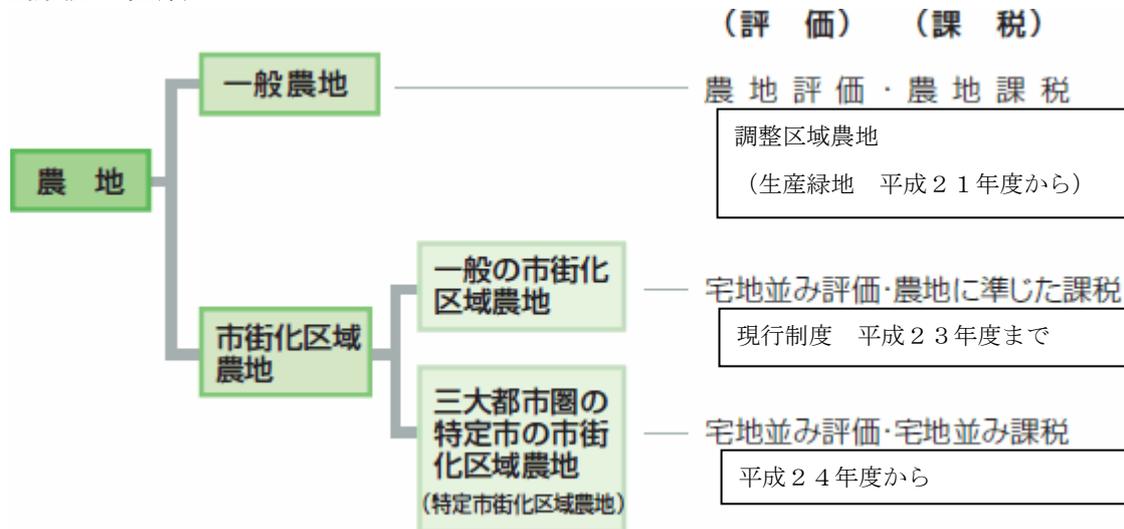


市街化区域農地と生産緑地の課税について

< 北名古屋市 >

1 農地課税の種類



平成18年3月20日、師勝町・西春町が市町村合併により北名古屋市となりました。

中部圏開発整備法の規定により、北名古屋市は特定市となり、特定市街化区域農地は宅地並み課税となります。

しかし、合併特例法により合併の翌年度から5年間は、合併前の課税を続けることができることになっています。そのため現在、北名古屋市の市街化区域農地においては、一般の市街化区域農地の課税をしています。

市街化区域農地とは・・・

市街化区域内に所在する農地で、おおむね10年以内に市街化することが見込まれる土地であり、かつ、届出をするだけで自由に宅地に転用することができるようになった事情を考慮し、周辺宅地との課税の均衡化を図ることとされた農地をいいます。

特定市街化区域農地とは・・・

三大都市圏（この地域は中部圏）の特定市（都市整備区域内の市、政令指定都市）にある市街化区域農地をいいます。

宅地並み評価とは・・・

状況が類似する宅地の価格に比準する価格によって評価を行うこととなりますが、この評価方法は、状況が類似する宅地の価格から転用にあたっての通常必要と認められる造成費相当額を控除して求めることとされています。

2 一般の市街化区域農地の税額計算

次の①②のうちいずれか少ない額が課税標準額となります。

- ① 評価額 × 特例率（固定資産税は1／3・都市計画税は2／3）
- ② 前年度の課税標準額 × 負担調整率

上記で求めた課税標準額に税率（固定資産税：1.4%、都市計画税：0.2%）を乗じます。

※負担調整率とは・・・

次の表によって求めます。

負担水準	負担調整率
0.9～	1.025
0.8～0.9	1.05
0.7～0.8	1.075
～0.7	1.10

「負担水準」とは… 個々の農地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すものです。

次の算式によって求められます。

負担水準 = 前年度の課税標準額 / 評価額 × 特例率(固定資産税 1/3・都市計画税 2/3)
(国が定める本来の課税標準額)

一般の市街化区域農地は、一般農地として課税されていた時点の課税標準額を基準として負担調整措置がとられており、市街化区域農地になった以降も引き続き農地に準じた課税が行われています。

負担水準による上昇は、国が定める本来の課税標準額に到達するまで続きます。

3 特定市街化区域農地の税額計算

次の①②のうちいずれか少ない額が課税標準額となります。

- ① 評価額 × 特例率（固定資産税は1／3・都市計画税は2／3）
- ② ア 負担水準が80%以上100%未満の場合

→前年度の課税標準額と同額

イ 負担水準が80%未満の場合

→前年度の課税標準額 + (評価額×特例率×5%)

ただし、イの結果が(評価額×特例率×80%)を超える場合、80%相当額
上記で求めた課税標準額に税率（固定資産税：1.4%、都市計画税：0.2%）を乗じます。

宅地並み課税は、以前から宅地並み課税であったものとみなして算出した課税標準額から計算します。

この宅地並み課税では、国が定める本来の課税標準額の80%に到達するまで上昇し、80%を超えると据え置かれます。

ただし、急激な税負担を軽減するため、各年度に下表の率を適用します。

年度	24年度	25年度	26年度	27年度
率	0.2	0.4	0.6	0.8

4 生産緑地

生産緑地の指定を受けると、一般農地の評価・課税になります。つまり、市街化調整区域の農地に準じた評価額・課税標準額になります。

市街化調整区域農地との違いは、市街化区域内であることから都市計画税が課税されることです。

5 相続税の納税猶予と生産緑地

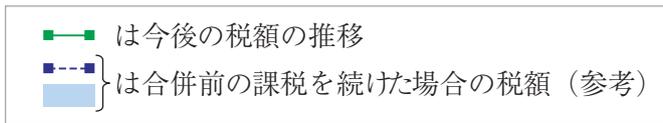
現在、北名古屋市に所在の農地は、生産緑地の指定を受けなくても要件を満たしていれば相続税の納税猶予の特例（20年の特例）を受けることができます。

また、現在特例を受けている農地であっても、生産緑地の指定を受けるかどうかは任意です。それぞれ別の制度と考えてください。

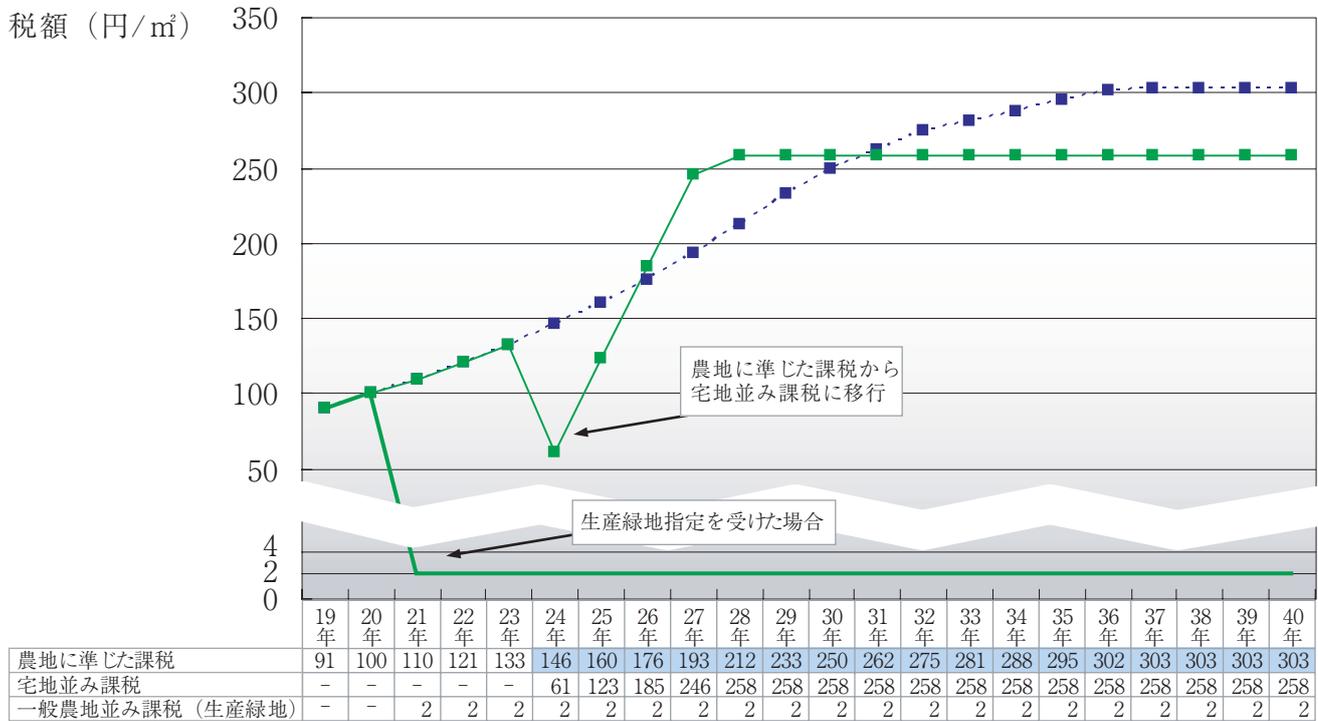
しかし、以前から特定市であった名古屋市・一宮市等においては、生産緑地の指定を受けないと相続税の納税猶予の特例を受けることができません。

今後、法改正により、北名古屋市も同様の規定が適用されることも予想されます。

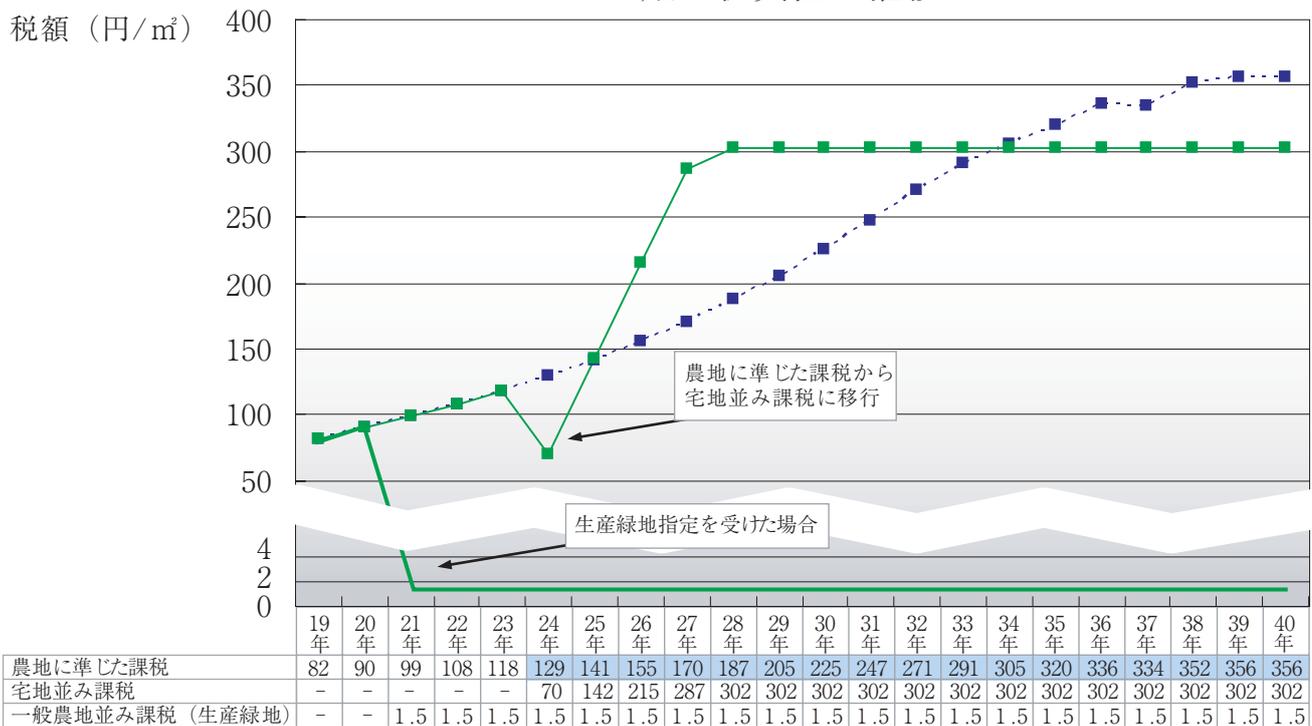
6 税負担の推移



田の税負担の推移



畑の税負担の推移



※ この表は、市内の市街化区域農地の平成 19 年 1 月現在の平均税額（固定資産税・都市計画税）を基に作成しています。

また、一般農地並み課税（生産緑地）については、市内の調整区域農地の平均税額（固定資産税）に都市計画税を加算して作成しています。

なお、平成 20 年度以降については、地価変動がないものとしています。

【問合せ先】

北名古屋市役所(西庁舎) 税務西グループ

電話：0568 - 22 - 1111

E-mail：zeimu-w@city.kitanagoya.lg.jp