

ACSV MONTHLY LETTER

農地については、農地法や都市計画などによりその利用が制限されており、それらを考慮して、農地の相続税評価額は、純農地・中間農地・市街地周辺農地・市街地農地の4種類に区分して評価されます。このうち市街地農地の評価について説明します。

● 市街地農地の評価

市街地農地とは市街化区域内の農地や転用許可を受けた農地等であり、要するに利用があまり制限されない農地をいいます。市街地農地の評価は、その農地が宅地であるとした場合の価額から、その農地を宅地に転用する場合にかかる通常必要と認められる造成費相当額を控除して算定されます。

路線価が1㎡当たり30,000円で400㎡(20m×20m)の田を例とします。宅地であるとした場合の価額は路線価30,000円×400㎡=12,000,000円となります。

次に都道府県別に定められている造成費相当額を控除します。平成27年の奈良県の宅地造成費の金額表は以下の通りとなっています。

工事費目	造成区分	金額
①整地費	面積1㎡当たり	500円
②伐採・抜根費	面積1㎡当たり	600円
③地盤改良費	面積1㎡当たり	1,300円
④土盛り費	土砂の体積1㎡当たり	4,100円
⑤土止費	擁壁の面積1㎡当たり	46,700円

ここで①整地、②伐採・抜根、③地盤改良は全体に必要、④盛り土は全体に高さ2m必要、⑤擁壁は3面に高さ2m必要とします。

①②③は(500円+600円+1300円)×400㎡=960,000円、④は4,100円×400㎡×2m=3,280,000円、⑤は46,700円×(20m×3面×2m)=5,604,000円となり、造成費相当額の合計は9,844,000円となります。よって、この農地の評価額は12,000,000円-9,844,000円=2,156,000円と算定されます。

宅地価額から大幅に減額されましたが、盛り土と擁壁の影響が大きいということが分かります。つまりは、農地といっても道路面と高さが変わらなければ、宅地と同等に評価されることになります。

■ 税務カレンダー

	内容	備考
10月	個人住民税納付(第3期)	
11月	所得税予定納付(第2期) 個人事業税納付(第2期)	減額申請ができます。

(注) 法人税の確定申告期限は、決算日より2ヶ月以内です。

個人所得税の確定申告・贈与税申告は翌年3月15日です。

源泉所得税の納付期限は、翌月10日です(納期特例を除く)。

住民税納付の日程については、上記と異なる地域があります。