

基盤強化法による所有権移転について

1 農地の所有権移転について

所有権移転の許可については、次の2通りの方法があります。

農地法3条	受け手の経営面積が50a以上あれば申請できます。	・登記は自分で行います。 ・譲渡所得税20%が課税されます。
基盤強化法	農地は市街化農地を除く受け手にも要件があります。	・登記は希望があれば、農業委員会で行います。 ・譲渡所得税の一部控除等の税制優遇措置を受けることができます。

2 基盤強化法の申請の条件

申請の際は、次の条件を満たす必要があります。

出し手 (売り手)	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 農地が出し手の名義であること<input type="checkbox"/> 対象農地が市街化区域外農地であること。<input type="checkbox"/> 抵当権等の第三者による権利が設定されていないこと。 ⇒設定されていれば、所有権移転登記までに抹消できること。<input type="checkbox"/> 利用権が設定されていないこと。 ⇒設定されていれば、契約までに合意解約できること。
受け手 (買い手)	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 経営面積が272a以上であること。 ⇒経営面積には借地、購入面積を含みます。<input type="checkbox"/> 認定農業者、認定就農者、または所得目標水準に達している者であること。<input type="checkbox"/> 農業におおむね150日以上従事していること。<input type="checkbox"/> 所有する全ての農地について、自ら耕作していること。 ⇒購入する農地についても自ら耕作すること。
その他 (売買の場合)	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 売買価格が近傍類似の取引価格と比較して適正かどうか。 ⇒売買価格について、著しく高額な場合などは取り扱えません。

3 基盤強化法の特典

出し手 (売り手)	○譲渡所得税の特別控除(800万円まで)
受け手 (買い手)	①登記時の登録免許税の軽減(税率が10/1000) ②不動産取得税の軽減(課税額の1/3に相当する額の控除) ③希望があれば、所有権の移転登記を農業委員会が行います。

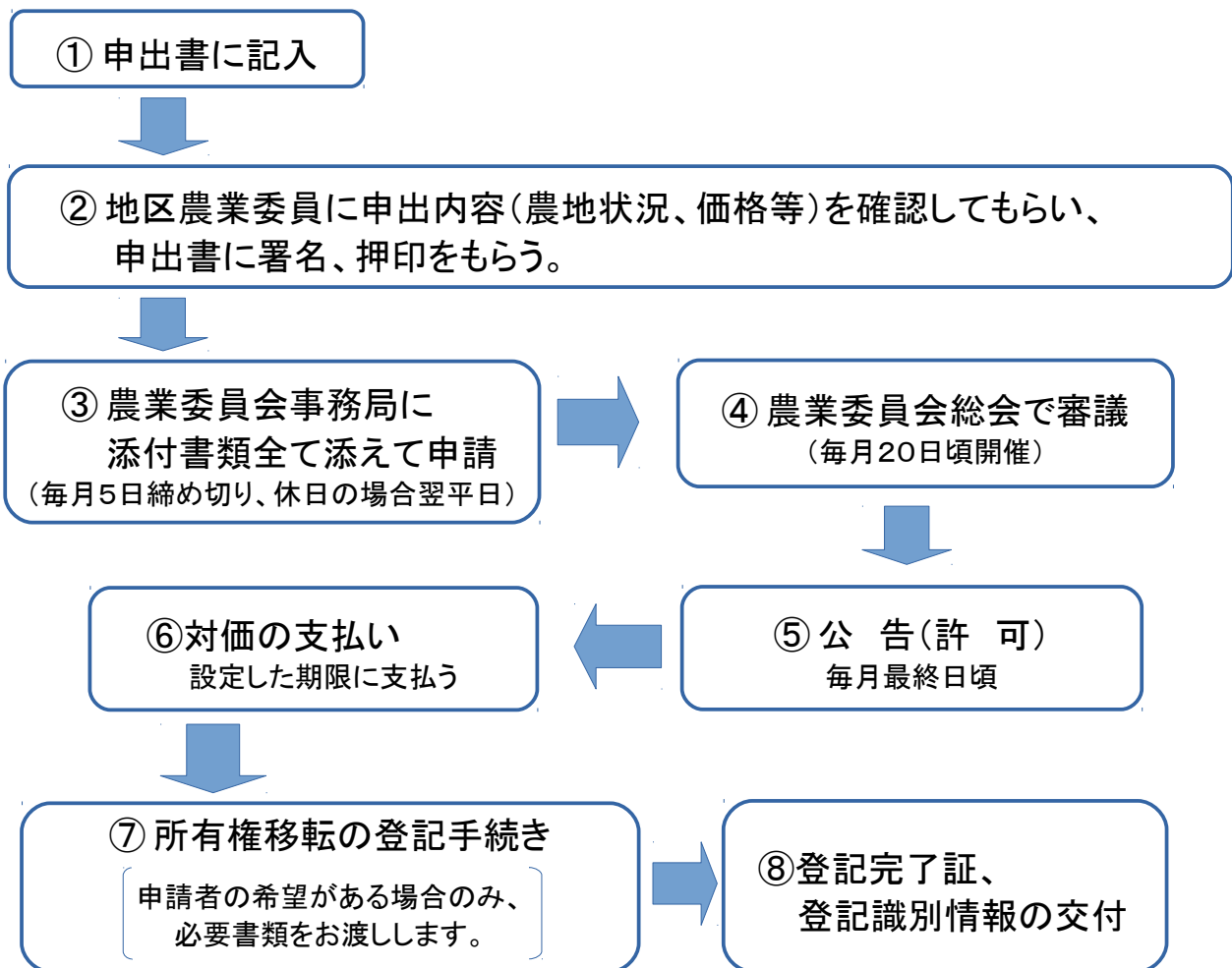
市街化区域外農地であっても、農振農用地除外地では上記の税制度の特典は受けられません。

4 添付書類

- 登記事項証明書(全部事項証明書)
- 公図
- 案内図

所有権移転する全筆について必要です。

5 手続きの流れ



※受付から登記完了まで1~2ヶ月程度かかります。