

2021年全国税务师职业资格考试
《税法(II)》教材精讲
第八章 城镇土地使用税

【考情分析】

考生需重点关注城镇土地使用税的征税范围、纳税人、应纳税额的计算、减免税优惠和征收管理等。

【章节结构】

- 第一节 概述
- 第二节 征税范围、纳税人和适用税额
- 第三节 减免税优惠
- 第四节 计税依据和应纳税额的计算
- 第五节 征收管理

第一节 概述

一、城镇土地使用税的概念

城镇土地使用税是以开征范围内的土地为征税对象,以实际占用的土地面积为计税依据,按规定税额对拥有土地使用权的单位和個人征收的一种税。

二、城镇土地使用税的特点

1. 对占用土地的行为征税。
2. 征税对象是土地。
3. 征税范围有所限定。
4. 实行差别幅度税额。

三、城镇土地使用税的立法原则

1. 促进合理、节约使用土地。
2. 调节土地级差收入,鼓励平等竞争。
3. 广集财政资金,完善地方税体系。

第二节 征税范围、纳税人和适用税额

一、征税范围

城镇土地使用税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区。

二、纳税人

凡在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人,为城镇土地使用税的纳税义务人。具体规定为:

1. 城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳;
2. 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的,由实际使用人纳税;
3. 土地使用权共有的,由共有各方分别纳税。

三、适用税额

1. 城镇土地使用税实行分级幅度税额。
2. 经省、自治区、直辖市人民政府批准,经济落后地区的城镇土地使用税适用税额标准可以适当降低,但降低额不得超过规定的最低税额的30%。经济发达地区城镇土地使用税的适用税额标准可以适当提高,但须报经财政部批准。

第三节 减免税优惠

一、法定免税

1. 国家机关、人民团体、军队自用的土地。

自用的土地，是指这些单位本身的办公用地和公务用地。

2. 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地

(1) 包括实行全额预算和差额预算管理的事业单位，不包括实行自收自支、自负盈亏的事业单位。

(2) 事业单位自用的土地，是指这些单位本身的业务用地。

(3) 企业办的学校、医院、托儿所、幼儿园，其自用的土地免征城镇土地使用税。

3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地

(1) 宗教寺庙自用的土地，是指举行宗教仪式等的用地和寺庙内的宗教人员生活用地。

(2) 公园、名胜古迹自用的土地，是指供公共参观游览的用地及其管理单位的办公用地。

【提示】公园、名胜古迹中附设的营业场所，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等用地，应征收城镇土地使用税。

4. 市政街道、广场、绿化地带等公共用地。

【提示】非社会性的公共用地不能免税，如企业内的广场、道路、绿化等占用的土地。

5. 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地

直接用于农、林、牧、渔业的生产用地指直接从事种植、养殖、饲养的专业用地。农副产品加工厂占地和从事农、林、牧、渔业生产单位的生活、办公用地不包括在内。

6. 开山填海整治的土地

(1) 自行开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴土地使用税 5 年至 10 年。

(2) 开山填海整治的土地是指纳税人经有关部门批准后自行填海整治的土地，不包括纳税人通过出让、转让、划拨等方式取得的已填海整治的土地。

7. 由财政部另行规定免税的能源、交通、水利用地和其他用地。

二、其他减免税优惠

1. 对免税单位无偿使用纳税单位的土地，免征城镇土地使用税；对纳税单位无偿使用免税单位的土地，纳税单位应照章缴纳土地使用税。

2. 房地产开发公司开发建造商品房的用地，除经批准开发建设经济适用房的用地外，对各类房地产开发用地一律不得减免城镇土地使用税。

3. 防火、防爆、防毒等安全防范用地

对于各类危险品仓库、厂房所需的防火、防爆、防毒等安全防范用地，可由各省、自治区、直辖市税务局确定，暂免征收城镇土地使用税；对仓库库区、厂房本身用地，应依法征收城镇土地使用税。

4. 企业的铁路专用线、公路等用地

对企业的铁路专用线、公路等用地，除另有规定者外，在企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的，应照章征收城镇土地使用税；在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的，暂免征收城镇土地使用税。

5. 企业绿化用地

对企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的绿化用地，应照章征收城镇土地使用税，厂区以外的公共绿化用地和向社会开放的公园用地，暂免征收城镇土地使用税。

6. 盐场、盐矿用地

(1) 对盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地，应照章征收城镇土地使用税。

(2) 盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收城镇土地使用税。

7. 矿山企业用地

(1) 矿山的采矿场、排土场、尾矿库、炸药库的安全区，以及运矿运岩公路、尾矿输送管道及回水系统用地，免征城镇土地使用税。

(2) 对位于城镇土地使用税征税范围内的煤炭企业已取得土地使用权，未利用的塌陷地，以及矿山企业的其他生产用地及办公、生活区用地，均应征收城镇土地使用税。

8. 电力行业用地

(1) 火电厂厂区围墙内的用地，均应征收城镇土地使用税。对厂区围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地，免征城镇土地使用税；厂区围墙外的其他用地，应照章征税。

(2) 水电站的发电厂房用地（包括坝内、坝外式厂房），生产、办公、生活用地，应征收城镇土地使用税；对其他用地给予免税照顾。

(3) 对供电部门的输电线路用地、变电站用地，免征城镇土地使用税。

9. 水利设施用地

(1) 水利设施及其管扩用地（如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地），免征城镇土地使用税；其他用地，如生产、办公、生活用地，应照章征税。

(2) 对兼有发电的水利设施用地城镇土地使用税的征免，具体办法比照电力行业征免城镇土地使用税的有关规定办理。

10. 核工业总公司所属企业用地

对生产核系列产品的厂矿，除生活区、办公区用地应依照规定征收城镇土地使用税外，其他用地暂免征收城镇土地使用税。

11. 交通部门港口用地

对交通部门的港口的码头用地，免征城镇土地使用税；对港口的其他用地，应按规定征收土地使用税。

12. 民航机场用地

(1) 机场飞行区（包括跑道、滑行道、停机坪、安全带、夜航灯光区）用地、场内外通信导航设施用地和飞行区四周排水防洪设施用地，免征城镇土地使用税。

(2) 在机场道路中，场外道路用地免征城镇土地使用税；场内道路用地依照规定征收城镇土地使用税。

(3) 机场工作区（包括办公、生产和维修用地及候机楼、停车场）用地、生活区用地、绿化用地，均须依照规定征收城镇土地使用税。

13. 老年服务机构自用土地

对政府部门和企业事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构自用土地，暂免征收城镇土地使用税。

14. 核电站用地

对核电站的核岛、常规岛、辅助厂房和通信设施用地（不包括地下线路用地），生活、办公用地按规定征收城镇土地使用税，其他用地免征城镇土地使用税。对核电站应税土地在基建期内减半征收城镇土地使用税。

15. 农产品批发市场、农贸市场用地

对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租）专门用于经营农产品的土地，暂免征收城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免城镇土地使用税。

16. 民用航空发动机研制项目用地

(1) 对纳税人及其全资子公司从事大型民用客机发动机、中大功率民用涡轴涡桨发动机研

制项目自用的科研、生产、办公用地，免征城镇土地使用税。

(2) 对纳税人及其全资子公司自用的科研、生产、办公用地，免征城镇土地使用税。

17. 养老、托育、家政等社区家庭服务用地

为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的土地，免征城镇土地使用税。

18. 小微企业普惠性税收减折优惠

自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在 50% 的税额幅度内减征土地使用税。

19. 物流企业大宗商品仓储设施用地

对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50% 计征城镇土地使用税。

20. 由各省、自治区、直辖市税务局确定征免税的情形

- (1) 个人所有的居住房屋及院落用地。
- (2) 房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地。
- (3) 免税单位职工家属的宿舍用地。
- (4) 集体和个人举办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地。

第四节 计税依据和应纳税额的计算

一、计税依据

城镇土地使用税以纳税人实际占用的土地面积（平方米）为计税依据。

【提示】纳税人实际占用的土地面积，以房地产管理部门核发的土地使用证书与确认的土地面积为准；尚未核发土地使用证书的，应由纳税人据实申报土地面积，据以纳税，待核发土地使用证以后再作调整。

二、应纳税额的计算

应纳税额 = 计税土地面积（平方米）× 适用税额

【提示】土地使用权由几方共有的，由共有各方按照各自实际使用的土地面积占总面积的比例，分别计算缴纳城镇土地使用税。

【例题·单选题】

2020 年某民用机场占地 100 万平方米，其中飞行区用地 90 万平方米，场外道路用地 7 万平方米，场内道路用地 0.5 万平方米，工作区用地 2.5 万平方米，城镇土地使用税税率为 5 元/平方米。2019 年该机场应缴纳城镇土地使用税（ ）元。

- | | |
|-----------|-----------|
| A. 125000 | B. 150000 |
| C. 475000 | D. 500000 |

【答案】B

【解析】机场飞行区用地、场外道路用地，免征城镇土地使用税。应缴纳城镇土地使用税 = $(0.5 + 2.5) \times 5 \times 10000 = 150000$ （元）

第五节 征收管理

一、纳税义务发生时间

情形	纳税义务发生时间
购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起
购置存量房	自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起
出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起
以出让或转让方式有偿取得土地使用权	应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订之次月起
新征用的耕地	自批准征用之日起满 1 年时
新征用的非耕地	自批准征用次月起
过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地	应从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订之次月起

二、纳税期限

城镇土地使用税按年计算，分期缴纳。

三、纳税申报

纳税人新征用的土地，必须于批准新征用之日起 30 日内申报登记。

四、纳税地点

城镇土地使用税的纳税地点为土地所在地，纳税人使用的土地不属于同一省（自治区、直辖市）管辖范围内的，由纳税人分别向土地所在地的税务机关申报缴纳。