

注册会计师

税法

教材精讲班

第一节 城镇土地使用税法

9. 免税单位无偿使用纳税单位的土地（如公安、海关等单位使用铁路、民航等单位的土地），免征城镇土地使用税。纳税单位无偿使用免税单位的土地，纳税单位应照章纳税。纳税单位与免税单位共同使用、共有使用权土地上的多层建筑，对纳税单位可按其占用的建筑面积占建筑总面积的比例计征城镇土地使用税。

情形	征免规定
免税单位无偿使用纳税单位的土地	免税
纳税单位无偿使用免税单位的土地	纳税

10. 对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。

11. 重点行业税收优惠政策：

(1) 对石油天然气生产建设中用于地质勘探、钻井、井下作业、油气田地面工程等施工临时用地，石油天然气生产企业厂区以外的铁路专用线、公路及输油（气、水）管道用地，油气长输管线用地，暂免征收城镇土地使用税。

(2) 企业的铁路专用线、公路等用地，在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的暂免征收。

(3) 企业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。

情形	征免规定
厂区以外的（与社会公用地段未加隔离、向社会开放的）	免税
企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的	纳税

(4) 盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收。

情形	征免规定
盐场的盐滩、盐矿的矿井用地	免税
盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地	纳税

12. 自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止，对物流企业的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地和物流企业承租用于大宗商品仓储设施的土地，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。

企业性质	土地使用权	土地用途		
		大宗商品仓储设施用地		办公、生活区用地及其他非直接从事大宗商品仓储的用地
物流企业	自有自用	物流企业享受优惠	减按所属土地等级	不属于优惠范围，应按规定征收城镇土地使用税
	自有出租		适用税额标准的 50%	
	承租 (非自有)		计征城镇土地使用税	

(二) 省、自治区、直辖市税务局确定减免土地使用税的优惠

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. 集体和个人办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地。

【例题·多选题】下列土地中，属于法定免缴城镇土地使用税的有（ ）。

- A. 名胜古迹自用土地
- B. 个人所有的居住房屋用地
- C. 免税单位无偿使用纳税单位的土地
- D. 国家财政部门拨付事业经费的学校用地

【答案】ACD

【解析】选项 B，属于省、自治区、直辖市税务局确定的土地使用税减免优惠的范围。

【例题·单选题】某国家级森林公园，2021 年共占地 2000 万平方米，其中行政管理部门办公用房占地 0.1 万平方米，所属酒店占地 1 万平方米、索道经营场所占地 0.5 万平方米。公园所在地城镇土地使用税税率为 2 元/平方米，该公园 2021 年度应缴纳的城镇土地使用税为（ ）万元。

- | | |
|------|--------|
| A. 1 | B. 2 |
| C. 3 | D. 3.2 |

【答案】C

【解析】国家机关、人民团体、军队自用的土地，免征城镇土地使用税。该公园 2021 年度应缴纳城镇土地使用税 = $(1+0.5) \times 2 = 3$ (万元)

四、征收管理

(一) 纳税期限：按年计算、分期缴纳。

(二) 纳税义务发生时间(掌握)

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
纳税人出租、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的	应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳；合同未约定交付时间的，由受让方从合同签订的次月起缴纳
纳税人新征用的耕地	自批准征用之日起满 1 年时开始缴纳
纳税人新征用的非耕地	自批准征用次月起缴纳



【提示】纳税人因土地的权利发生变化而依法终止城镇土地使用税纳税义务的，其应纳税款的计算应截止到土地权利发生变化的当月末。

【例题·多选题】下列关于城镇土地使用税纳税义务发生时间的表述中，正确的有（ ）。

- A. 纳税人新征用的非耕地，自批准征用次月起缴纳城镇土地使用税
- B. 纳税人出租房产，自合同约定应付租金日期的次月起缴纳城镇土地使用税
- C. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起缴纳城镇土地使用税
- D. 纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满 6 个月时开始缴纳城镇土地使用税

【答案】AC

【解析】纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起，缴纳城镇土地使用税。纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满 1 年时开始缴纳土地使用税。

（三）纳税地点（土地所在地）

1. 纳税人使用的土地不~~属于~~同一省、自治区、直辖市管辖的，由纳税人分别向土地所在地的税务机关纳税。
2. 在同一省、自治区、直辖市管辖范围内，纳税人跨地区使用的土地，其纳税地点由各省级税务局确定。

（四）纳税申报（了解）