

中级经济师

财政税收专业知识和实务

教材精讲班

第二节 资源税制

二、城镇土地使用税

(一) 城镇土地使用税的纳税人和征税范围

1、纳税人

在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，**不包括农村**。

2、征税范围

城市、县城、建制镇和工矿区，**不包括农村**。

(二) 城镇土地使用税的税率（不用背）

城镇土地使用税实行**分级幅度税额**。每平方米土地年应纳税额规定如下：

- (1) 大城市 1.5 元--30 元；
- (2) 中等城市 1.2 元--24 元；
- (3) 小城市 0.9 元--18 元；
- (4) 县城、建制镇、工矿区 0.6 元--12 元。

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。

(三) 城镇土地使用税的计税依据和应纳税额的计算

1、计税依据

纳税人实际占用的土地面积，计量标准为每平方米。

2、应纳税额的计算

应纳税额=实际占用的应税土地面积（平方米）×适用税额

(四) 城镇土地使用税的减免（许多与房产税类似）

1、免税基本规定

- (1) 国家机关、人民团体、军队自用的土地。
- (2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地。
- (3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地。
- (4) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地。
- (5) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地。
- (6) 经批准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。
- (7) 由财政部另行规定的能源、交通、水利用地和其他用地。

2、特殊免税规定

- (1) 对**非营利性**医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构**自用的**土地，免征城镇土地使用税。
- (2) 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。
- (3) **免税单位无偿使用纳税单位的土地**，免征城镇土地使用税。

3、其他减免税优惠的规定

- (1) 凡是缴纳了**耕地占用税**的，从**批准征用之日起满 1 年后**征收城镇土地使用税；征用非耕地的，应从批准征用之**次月**起征收城镇土地使用税。
- (2) 房地产公司建造商品房的用地，除经批准开发建设经济适用房的用地外，一律不得减免城镇土地使用税。
- (3) 凡在开征范围内的土地，除直接用于农、林、牧、渔业的，按规定免于征税以外，不论是否缴纳农业税，均应照章征收城镇土地使用税。

(4) 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。

(5) 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。

机场道路,区分为场内、场外道路。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。

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。

(6) 对个人出租住房,不区分用途,免征城镇土地使用税。

(7) 自2016年1月1日起,国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆,用于体育活动的土地,免征城镇土地使用税。

经费自理事业单位、体育社会团体,体育基金会、体育类民办非企业单位拥有并运营管理的体育场馆,同时符合下列条件的,其用于体育活动的土地,免征城镇土地使用税:①向社会开放,用于满足公众体育活动需要;②体育场馆取得的收入主要用于场馆的维护、管理和事业发展;③拥有体育场馆的体育社会团体、体育基金会及体育类民办非企业单位,除当年新设立或登记的以外,前一年度登记管理机关的检查结论为“合格”。**企业拥有**并运营管理的大型体育场馆,其用于体育活动的土地,减半征收城镇土地使用税。

【例-多选题】关于城镇土地使用税的说法,正确的有()。

- A. 企业拥有并运营管理的大型体育场馆,其用于体育活动的土地,减半征收城镇土地使用税
- B. 妇幼保健机构自用的土地免征城镇土地使用税
- C. 免税单位无偿使用纳税单位的土地,免征城镇土地使用税
- D. 对盐场、盐矿的生产厂房用地,免征城镇土地使用税
- E. 机场飞行区用地免征城镇土地使用税

网校答案: ABCE

网校解析: 本题考查城镇土地使用税。选项D错误,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;盐场的盐滩、盐矿的矿井用地,暂免征收城镇土地使用税。

三、耕地占用税(一次性征收)

(一) 耕地占用税的纳税义务人与征税范围

1、纳税人

耕地占用税的纳税义务人,是**占用耕地建设建筑物、构筑物或从事非农业建设的单位和个人**。

2、征税范围

耕地占用税的征税范围包括**建房或从事其他非农业建设**而占用的国家所有和集体所有的耕地。

【注意】“耕地”是指种植农业作物的土地,包括**菜地和园地**。其中,园地包括花圃、苗圃、茶园、果园、桑园和其他种植经济林木的土地。

(二) 耕地占用税的税率

耕地占用税实行**地区差别定额税率**。

各地适用税额,由省、自治区、直辖市人民政府在规定的税额幅度内,根据本地区情况核定。人均耕地少于0.5亩的地区,适用税额可以适当提高,但是提高的部分最高不得超过规定的当地适用税额的50%。占用基本农田的,应当按照适用税额加按150%征收。

(三) 耕地占用税的计税依据和应纳税额计算

耕地占用税以纳税人占用的耕地面积为计税依据。

应纳税额计算公式:

应纳税额= 实际占用的耕地面积(平方米)×适用定额税率

【例题】(教材例6-8)假如某市一家企业新占用20 000平方米耕地用于生产建设,所占用耕地适用的定额税率为30元/平方米。计算该企业应纳的耕地占用税税额。

网校答案: 应纳税额= 20 000×30 = 600 000(元)。

（四）耕地占用税的税收优惠

（1）占用耕地建设**农田水利设施的**，不缴纳耕地占用税。

（2）军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地，免征耕地占用税。

（3）铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按**每平方米 2 元**的税额征收耕地占用税。

（4）农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税；其中农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税。

（5）农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征耕地占用税。

（6）纳税人因建设项目施工或者地质勘查临时占用耕地，应当依照规定缴纳耕地占用税。纳税人在批准临时占用耕地期满之日起 1 年内依法复垦，恢复种植条件的，全额退还已经缴纳的耕地占用税。

（7）根据国民经济和社会发展的需要，国务院可以规定免征或者减征耕地占用税的其他情形，报全国人民代表大会常务委员会备案。

（五）耕地占用税的征收管理

耕地占用税由税务机关负责征收。耕地占用税的纳税义务发生时间为纳税人收到自然资源主管部门办理占用耕地手续的书面通知的当日。纳税人应当自纳税义务发生之日起 30 日内申报缴纳耕地占用税。自然资源主管部门凭耕地占用税完税凭证或者免税凭证和其他有关文件发放建设用地的批准书。

【例-多选题】（2018）下列各项中，应征收耕地占用税的有（ ）。

- A. 铁路线路占用耕地
- B. 学校占用耕地
- C. 公路线路占用耕地
- D. 军事设施占用耕地
- E. 医院占用耕地

网校答案：AC

网校解析：本题考查耕地占用税的税收优惠。学校、医院、军事设施占用的耕地免征耕地占用税。铁路线路、公路线路占用耕地减按每平方米 2 元的税额征收。

四、土地增值税

（一）土地增值税的纳税人和征税范围

1、纳税人

土地增值税的纳税义务人是**转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人**。

2、征收范围的一般规定

土地增值税是对转让国有土地使用权、其地上建筑物及其附着物征收。

（二）土地增值税的计税依据

1、纳税人转让房地产取得的应税收入，包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益，但不含增值税。

2、收入额**减除国家规定的各项扣除项目金额后的余额**就是纳税人在转让房地产中获取的增值额。

（三）土地增值税税率

土地增值税实行**四级超率累进税率**。（税率包括 30%、40%、50%及 60%）

（四）土地增值税的税收优惠

（1）建造普通标准住宅的税收优惠。纳税人建造普通标准住宅（高级公寓、别墅，度假村等不属于普通标准住宅）出售，增值额未超过扣除项目金额之和 20%的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和 20%的，应就其全部增值额按规定计税。

对于纳税人既建普通标准住宅，又建造其他房地产的，应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用这一免税规定。

（2）对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。

(3) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。此类房地产主要是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。

(4) 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。

(5) 对因中国邮政集团公司邮政速递物流业务重组改制，中国邮政集团公司向中国邮政速递物流股份有限公司、各省邮政公司向省邮政速递物流有限公司转移房地产产权应缴纳的土地增值税，予以免征。已缴纳的应予以免征的土地增值税，应予以退税。

(6) 自 2008 年 11 月 1 日起，对居民个人销售住房暂免征土地增值税。

【例-多选题】关于土地增值税税收优惠的说法，正确的（ ）。

- A. 纳税人建造高级公寓出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税
- B. 对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 30% 的，免征土地增值税
- C. 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税
- D. 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税
- E. 自 2008 年 11 月 1 日起，对居民个人转让住房一律免征土地增值税

网校答案：CDE

网校解析：本题考查土地增值税。选项 A 错误，纳税人建造普通标准住宅（高级公寓、别墅、度假村不属于普通标准住宅）出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额 20% 的，应就其全部增值额按规定计税。选项 B 错误，对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。