

专题五：房产税、城镇土地使用税和耕地占用税

二、城镇土地使用税

1.征税范围	城市、县城、建制镇和工矿区的国家所有和集体所有的土地。不包括农村集体所有的土地
2.纳税人	(1) 拥有土地使用权的单位或个人 (2) 使用权人不在土地所在地的，为使用人和代管人 (3) 未确定或权属纠纷未解决的，为使用人 (4) 共有的，共有各方分别纳税 (5) 承租集体建设用地的，为直接承租人
3.应纳税额	全年应纳税额=实际占用应税土地面积 (m <sup>2</sup> ) × 定额税率
4.计税依据	实际占用的土地面积 (测定面积→证书面积→申报面积 (发证后再作调整)) 对单独建造的地下建筑用地，按应纳税款的 50%征收土地使用税 (证书面积→投影面积)
5.定额税率	城镇土地使用税采用定额税率，同一地区最高与最低税额之间相差 20 倍 降低有度 (30%)，提高报批

**【例题·单选题】**甲企业位于某经济落后地区，2020 年 12 月取得一宗土地的使用权 (未取得土地使用证书)，2021 年 1 月已按 1500 平方米申报缴纳城镇土地使用税。2021 年 4 月该企业取得了政府部门核发的土地使用证书，上面注明的土地面积为 2000 平方米。已知该地区适用每平方米 0.9 元~18 元的固定税额，当地政府规定的固定税额为每平方米 0.9 元，并另按照国家规定的最高比例降低税额标准。则该企业 2021 年应该补缴的城镇土地使用税为 ( )。

- A.0 元    B.315 元    C.945 元    D.1260 元

答案：B

解析：补税 = (2000 - 1500) × 0.9 × (1 - 30%) = 315 (元)

**【例题·单选题】**某企业 2021 年度拥有位于市郊的一宗地块，其地上面积为 1 万平方米，单独建造的地下建筑面积为 4 千平方米 (已取得地下土地使用权证)。该市规定的城镇土地使用税税率为 2 元/平方米。则该企业 2021 年度就此地块应缴纳的城镇土地使用税为 ( )。

- A.0.8 万元    B.2 万元    C.2.8 万元    D.2.4 万元

答案：D

解析：应纳城镇土地使用税 = 1 × 2 + 0.4 × 2 × 50% = 2.4 (万元)。

6. 税收优惠

法定免税	省、自治区、直辖市确定的减免税
(1) 国家机关、人民团体、军队、事业单位、非营利性医疗机构、疾病控制机构、妇幼保健机构等卫生机构、中国人民银行总行所属分支机构、宗教寺庙、公园、名胜古迹自用土地 (2) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地 (3) 直接用于农林牧渔的生产用地 (不含副产品加工和生活办公用地) (4) 开山填海，从使用的月份起免缴土地使用税 5 年至 10 年 (5) 企业办学校、医院、托儿所等能区分的，免征 (6) 免税单位无偿使用纳税单位的土地免征；反之照章征收；免税单位纳税单位共同使用的按面积比例计算征收 (7) 对改造安置住房建设用地	(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) 免税单位职工家属宿舍用地 (4) 集体和个人举办的学校、医院、托儿所、幼儿园用地

<p>(8) 企业的铁路、公路等用地在厂区外、与社会用地未隔离的暂免</p> <p>(9) 企业厂区以外的公共绿化用地暂免（厂区以内的绿地正常交）</p> <p>(10) 对物流企业自有的（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。</p>	
---	--

(11) 2022 年 1 月 1 日至 2024 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、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征城镇土地使用税。

**【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) × 2 = 3（万元）

## 7. 纳税义务发生时间

**【对比】** 房产税 VS 车船税 VS 土地使用税

房产税	纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之日起缴纳房产税；其他情形，次月起纳税
土地使用税	纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满 1 年时开始纳税；其他情形，次月起纳税
车船税	购置当月发生纳税义务

### 第一节 房产税法

**【例题·多选题】** 下列关于房产税纳税义务发生时间的表述中，正确的有（ ）。

- A. 纳税人自行新建房屋用于生产经营，从建成之日起缴纳房产税
- B. 纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之日起缴纳房产税
- C. 纳税人出租房产，自交付出租房产之次月起缴纳房产税
- D. 房地产开发企业自用本企业建造的商品房，自房屋使用之次月起缴纳房产税

### 第一节 房产税法

**答案：** BCD

**解析：** 纳税人自行新建房屋用于生产经营从建成之次月起缴纳房产税。

**【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、耕地占用税

1. 纳税人	占用耕地建房或从事其他非农业建设的单位或个人 【解释】耕地范围广，菜园、花圃、经济林木、鱼塘等都算
2. 征税范围	建房或从事其他非农业建设而占用的国家所有或集体所有的耕地
3. 应纳税额	= 应税土地面积 × 适用税额
4. 定额税率	实行地区差别幅度定额税率 【提示 1】在人均耕地低于 0.5 亩的地区，省、自治区、直辖市可以根据当地经济发展情况，适当提高耕地占用税的适用税额，但提高的部分不得超过确定的适用税额的 50% 【提示 2】占用基本农田的，应当按照适用税额加按 150%

【例题·多选题】根据耕地占用税有关规定，下列各项土地中属于耕地的有（ ）。

- A. 果园
- B. 花圃
- C. 茶园
- D. 菜地

答案：ABCD

解析：“耕地”是指种植农业作物的土地，包括菜地、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。

【例题·单选题】在人均耕地低于 0.5 亩的地区，可适当提高耕地占用税的适用税额，但提高的部分不得超过规定税额的（ ）。

- A. 20%
- B. 30%
- C. 50%
- D. 100%

答案：C

解析：在人均耕地低于 0.5 亩的地区，可适当提高耕地占用税的适用税额，但提高的部分不得超过规定税额的 50%。

【例题·单选题】某企业占用基本农田 15000 平方米修建别墅，当地规定的耕地占用税适用税额为 15 元，该企业应该缴纳耕地占用税（ ）元。

- A. 225000
- B. 270000
- C. 337500
- D. 450000

答案：C

解析：占用基本农田的，应按适用税额加按 150% 征收。应纳税额 = 15000 × 15 × 150% = 337500（元）

### 5. 税收优惠

免税	减征
(1) 军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地	(1) 铁路、公路、机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按 2 元/m <sup>2</sup> 征收
(2) 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾	(2) 农村居民在标准内占地新建自用住宅，减半征收；

军人、符合农村最低生活保障的农村居民，在规定标准内新建自用住宅	经批准搬迁的，新建自用住宅≤原宅基地部分免征，减免后改变用途不属于优惠情形的需补缴
---------------------------------	---

**【注意】**

- ①临时占用耕地，先税后返。
- ②占用林地、牧地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域等从事非农业建设的，需缴纳。
- ③建设直接为农业生产服务的生产设施占用的，无需缴纳。

**【提示】** 纳税期限：收到通知之日起 30 日内

**【例题·单选题】** 下列单位占用的耕地中，应减征耕地占用税的是（ ）。

- A.港口
- B.幼儿园
- C.养老院
- D.省政府批准成立的技工学校

答案：A

解析：铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米 2 元的税额征收耕地占用税。

**【例题·单选题】** 村民张某 2021 年起承包耕地面积 3000 平方米。2021 年将其中 300 平方米用于新建住宅，其余耕地仍和上年一样使用，即 700 平方米用于种植药材，2000 平方米用于种植水稻。当地耕地占用税税率为 25 元/平方米，张某应缴纳的耕地占用税为（ ）元。

- A.3750
- B.7500
- C.12500
- D.25000

答案：A

解析：农村居民占用耕地新建住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税。张某应缴纳耕地占用税 =  $300 \times 25 \div 2 = 3750$ （元）。

**【总结】**

