



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考点2】城镇土地使用税（★★）

城镇土地使用税是国家在**城市、县城、建制镇和工矿区**范围内，对使用土地的单位和个人，以其**实际占用的土地面积**为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。（不含农村）

1. 城镇土地使用税的纳税人

城镇土地使用税的纳税人，是指在**城市、县城、建制镇、工矿区**范围内使用土地的**单位和个人**。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【解释】根据用地者的不同情况分别确定纳税人：

具体情况	纳税人
(1) 一般情况	拥有土地使用权的单位或者个人
(2) 拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的	由代管人或者实际使用人缴纳
(3) 土地使用权未确定或者权属纠纷未解决的	由实际使用人纳税
(4) 土地使用权共有的	共有各方均为纳税人，由共有各方按实际使用土地的面积占总面积的比例分别计算缴纳



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·判断题】拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或实际使用人缴纳城镇土地使用税。

() (2016年)

答案：√

解析：拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或实际使用人缴纳城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列关于城镇土地使用税纳税人的表述中，正确的有（ ）。（2016年）

- A. 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
- B. 土地使用权共有的，共有各方均为纳税人，由共有各方分别纳税
- C. 拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或实际使用人纳税
- D. 城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳

答案：ABCD



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，属于城镇土地使用税纳税人的有（ ）。（2013年）

- A. 出租土地使用权的单位
- B. 承租土地使用权的单位
- C. 拥有土地使用权的个人
- D. 土地使用权共有方

答案：ACD

解析：选项AB：土地使用权的出租，由出租人缴纳城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

2. 城镇土地使用税的征税范围

凡在**城市、县城、建制镇和工矿区**范围内的土地，不论是属于国家所有的土地，还是集体所有的土地，都属于城镇土地使用税的征税范围。（不含农村）

【解释】公园、名胜古迹内的索道公司经营用地，应按规定缴纳城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，不征收城镇土地使用税的是（ ）。（2017年）

- A. 位于农村的集体所有土地
- B. 位于工矿区的集体所有土地
- C. 位于县城的国家所有土地
- D. 位于城市的公园内索道公司经营用地

答案：A

解析：选项A，农村土地不征收城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，属于城镇土地使用税征税对象的有（ ）。（2015年）

- A. 镇政府所在地所辖行政村的集体土地
- B. 县政府所在地的国有土地
- C. 位于市区由私营企业占用的国有土地
- D. 位于工矿区内的国有土地

答案：BCD

解析：选项A，农村土地不征收城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

3. 城镇土地使用税应纳税额的计算

城镇土地使用税的计税依据是纳税人实际占用的土地面积，按年计征。（从量计征）

公式：年应纳税额=实际占用应税土地面积（平方米）×
适用税额



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【注意】城镇土地使用税实行有幅度的差别定额税率。

【解释】“土地面积”的计量办法：

- (1) 凡由省级人民政府确定的单位组织测定土地面积的，以测定的土地面积为准；
- (2) 尚未组织测定，但纳税人持有政府部门核发的土地使用证书的，以证书确定的土地面积为准；
- (3) 尚未核发土地使用证书的，应当由纳税人据实申报土地面积，并据以纳税，待核发土地使用证书后再作调整。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】甲贸易公司位于市区，实际占地面积为5000平方米，其中办公区占地4000平方米，生活区占地1000平方米。甲贸易公司还有一个位于农村的仓库，实际占地面积为1500平方米。已知城镇土地使用税适用税率每平方米税额为5元。计算甲贸易公司全年应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2018年）

- A. $5000 \times 5 = 25000$ （元）
- B. $(5000 + 1500) \times 5 = 32500$ （元）
- C. $(4000 + 1500) \times 5 = 27500$ （元）
- D. $4000 \times 5 = 20000$ （元）



第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：A

解析：（1）城镇土地使用税的征税范围，包括在城市、县城、建制镇、工矿区内的国家所有和集体所有的土地，不包括农村的土地，所以位于农村的仓库不需要缴纳城镇土地使用税；

（2）城镇土地使用税全年应纳税额=实际占用的应税土地面积（平方米）×适用税额；

（3）甲贸易公司全年应缴纳的城镇土地使用税
 $=5000 \times 5 = 25000$ （元）。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】甲公园位于市郊，2019年实际占用土地面积4500000平方米，其中索道公司经营用地30000平方米。已知城镇土地使用税适用税率每平方米年税额为5元。计算甲公园2019年度应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2020年）

- A. $30000 \times 5 = 150000$ （元）
- B. $4500000 \times 5 = 22500000$ （元）
- C. $(4500000 + 30000) \times 5 = 22650000$ （元）
- D. $(4500000 - 30000) \times 5 = 22350000$ （元）



第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：A

解析：公园自用土地免征城镇土地使用税，但是索道公司经营用地不免税，应照章征税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

4. 城镇土地使用税的税收优惠

(1) 下列用地免征城镇土地使用税：

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；公园、名胜古迹内的索道公司经营用地，应按规定缴纳城镇土地使用税；

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老年服务机构自用的土地，免征城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(2) 免税单位与纳税单位之间无偿使用的土地（看单位性质）

①对**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；

②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**城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(3) 企业的铁路专用线、公路等用地（厂区外免、厂区内征）

对企业的铁路专用线、公路等用地除另有规定者外：

①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；

②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。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(4) 林业系统用地（林木区域免、办公区域征）

①对林区的育林地、运材道、防火道、防火设施用地，免征城镇土地使用税；

②林业系统的森林公园、自然保护区可比照公园免征城镇土地使用税；

③除上述列举免税的土地外，对林业系统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。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(5) 盐场、盐矿用地（矿井用地免，办公用地征）

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。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(6) 矿山企业用地

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。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(7) 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，生产、办公、生活用地，应**征收**城镇土地使用税；

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。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(8) 水利设施用地（水利用地免、办公用地征）

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**。

(9) 交通部门港口用地

对港口的码头用地（即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等），**免征**城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(10) 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、场内外通讯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，均须按照规定**征收**城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(11) 物流仓储（2024年调整）

自2020年1月1日起至2027年12月31日止，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。（不含办公、生活用地）



第一单元 “房地”相关税收法律制度

(12) 供热

类型	具体情况	城镇土地使用税
供热企业 (如: 自供热单位)	为居民供热所使用的土地	免税
	其他土地	征税
专业供热企业 (如: 热力公司)	向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例	免税



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·多选题】下列民航机场用地中，不需要缴纳城镇土地使用税的有（ ）。（2023年）

- A. 机场工作区
- B. 跑道
- C. 场内外通信导航设施
- D. 机场飞行区四周排水防洪设施



第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：BCD

解析：（1）A错误：对机场工作区（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。

（2）BCD正确：对机场飞行区（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。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】甲热力公司位于市区。实际占地2000平方米。2021年采暖费收入3000万元。其中向居民供热取得采暖费收入900万元。已知城镇土地使用税每平方米年税额为6元。计算甲热力公司2021年度应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中。正确的是（ ）。（2022年）

A. $900 \div 3000 \times 2000 \times 6 = 3600$ （元）

B. $2000 \times 6 \times 50\% = 6000$ （元）

C. $(3000 - 900) \div 3000 \times 2000 \times 6 = 8400$ （元）

D. $2000 \times 6 = 12000$ （元）



第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：C

解析：（1）自2019年1月1日至2027年供暖期结束，对向居民供热收取采暖费的供热企业，为居民供热所使用的土地免征城镇土地使用税；对供热企业其他土地，应当按照规定征收城镇土地使用税。对专业供热企业，按其向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例，计算免征的城镇土地使用税。

（2）甲热力公司2021年度应缴纳城镇土地使用税
 $=2000 \times 6 \times (3000 - 900) \div 3000 = 8400$ （元）。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列土地中，不予免征城镇土地使用税的是（ ）。（2022年）

- A. 宗教寺庙自用土地
- B. 市政街道公共用地
- C. 国家机关自用土地
- D. 物流企业办公用地



第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：D

解析：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；对其办公用地，照章征收城镇土地使用税。

。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【例题·单选题】甲盐矿为增值税一般纳税人，其占用土地中，**矿井用地**450000平方米，**生产厂房用地**40000平方米，**办公用地**5000平方米。已知城镇土地使用税适用税率为每平方米年税额2元。甲盐矿全年应缴纳城镇土地使用税税额为（ ）。

（2021年）

- A. 910000元
- B. 900000元
- C. 90000元
- D. 990000元



第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：C

解析：（1）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。

（2）甲盐矿全年应缴纳城镇土地使用税=（40000+5000）
×2=90000（元）。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列城市用地中，应缴纳城镇土地使用税的有（ ）。（2017年）

- A. 民航机场场内道路用地
- B. 商业企业经营用地
- C. 火电厂厂区围墙内的用地
- D. 市政街道公共用地

答案：ABC

解析：选项ABC：应照章缴纳城镇土地使用税；选项D：免征城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】某林场面积100万平方米，其中森林公园占地58万平方米，防火设施占地17万平方米，办公用地10万平方米，生活区用地15万平方米，需要缴纳城镇土地使用税的面积是（ ）万平方米。（2015年）

A. 58

B. 100

C. 42

D. 25



第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：D

解析：（1）林业系统的森林公园比照公园用地免征城镇土地使用税；

（2）林业系统的育林地、运材道、防火道、防火设施用地，免征城镇土地使用税；

（3）对林业系统的办公、生活区用地，均应征收城镇土地使用税。