

第九章 城镇土地使用税法和耕地占用税法

本章考情分析

城镇土地使用税法和耕地占用税法，属于小税种，分值在 2-3 分。

本章思维导图



第一节 城镇土地使用税法

概述

城镇土地使用税是以国有土地为征税对象，对拥有土地使用权的单位和个人征收的一种税。

一、纳税义务人与征税范围

(一) 纳税义务人

在城市、县城、建制镇和工矿区范围内使用土地的单位和个人。纳税人的具体规定（受益人纳税原则：谁使用，谁受益，谁纳税）

情形	纳税人
1. 拥有土地使用权的单位和个人	
2. 拥有土地使用权的单位和个人不在土地所在地的	土地的实际使用人和代管人
3. 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的	实际使用人
4. 土地使用权共有的	共有各方都是纳税人，由共有各方分别纳税
5. 在城镇土地使用税征税范围内，承租集体所有建设用地的	由直接从集体经济组织承租土地的单位和个人缴纳——承租方纳税

(二) 征税范围

城市、县城、建制镇和工矿区内的国家所有和集体所有的土地。



二、税率、计税依据和应纳税额的计算

(一) 税率——有幅度的定额税率

每个幅度税额的差距为 20 倍。

【提示】经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区土地使用税的适用税额标准可以适当降低，但降低额不得超过规定最低税额的 30%。经济发达地区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。

(二) 计税依据

计税依据：实际占用的土地面积（平方米）

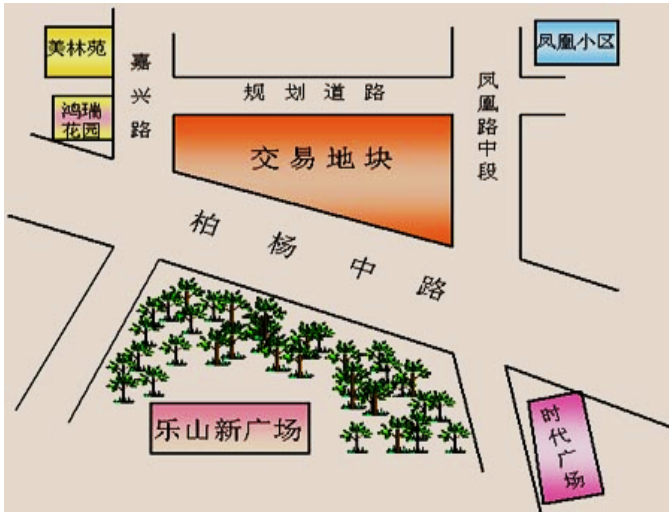
纳税人实际占用的土地面积按下列办法确定：

类型	计税依据
由省、自治区、直辖市人民政府确定的单位组织测定土地面积的	测定面积
尚未组织测量，但纳税人持有政府部门核发的土地使用证书的土地面积	以证书确认的土地面积
尚未核发土地使用证书的	申报的土地面积，待核发土地使用证以后再作调整
对在城镇土地使用税征税范围内单独建造的地下建筑用地	暂按应征税款的 50%征收土地使用税

（三）应纳税额的计算方法

全年应纳税额=实际占用应税土地面积（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，分别计算缴纳土地使用税。



【例题·单选题】甲企业位于某经济落后地区，2022年12月取得一宗土地的使用权（未取得土地使用证书），2023年1月已按1500平方米申报缴纳城镇土地使用税。2023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2023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2023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2023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）。

三、税收优惠

（一）法定免缴土地使用税的优惠

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

如：学校的教学楼、操场、食堂等占用的土地。

3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹**自用**的土地。

【提示】以上单位的生产、经营用地和其他用地，不属于免税范围，应纳税，如公园、名胜古迹中附设的营业单位（影剧院、饮食部、茶社、照相馆）用地。

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**。**不包括农副产品加工场地和生活办公用地**。

6. 经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从**使用月份**起免缴城镇土地使用税**5—10年**。

7. 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和非营利性科研机构**自用**的土地，免征城镇土地使用税

8. 对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地，**免征**城镇土地使用税。

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2023年1月1日起至2027年12月31日止，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。

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	减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地	不属于优惠范围，应按规定征收城镇土地使用税
	自有出租			
	承租（非自有）	出租方享受优惠		

13. 截至2027年12月31日前，对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租，下同）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。

14. 截至2027年12月31日前，对城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统运营用地，免征城镇土地使用税。

（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，2023 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 2023 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 2023 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之次月起缴纳
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）

本节小结

