



第八章

城镇土地使用税



目录





【考情分析】

单选、多选。年均分值在4-6分之间。



第一节

概述



第一节 概述

知识点：城镇土地使用税的概念

城镇土地使用税是以开征范围内的土地为征税对象，以**实际占用的**土地面积为计税依据，按规定税额对拥有土地使用权的单位和**个人**征收的一种税。



第一节 概述

知识点：城镇土地使用税的特点

1. 征税范围有所限定；
2. 实行差别幅度税额。



第二节

征税范围、纳税人和适用税额



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

知识点：征税范围

城镇土地使用税的征税范围为城市、县城、建制镇、工矿区内。

位于农村的土地不属于城镇土地使用税的征税范围。



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

知识点：纳税人

凡在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税义务人。

1. 城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳。

2. 拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或实际使用人纳税。

3. 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。

4. 土地使用权共有的，由共有各方分别纳税。



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

甲、乙两家企业共有一项土地使用权，土地面积为 1500 平方米，甲、乙企业的实际占用比例为 3:2。

已知该土地适用的城镇土地使用税税额为每平方米5元。

甲企业应纳城镇土地使用税 $=1500 \times \frac{3}{5} \times 5=4500$ (元)

乙企业应纳城镇土地使用税 $=1500 \times \frac{2}{5} \times 5=3000$ (元)



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

知识点：适用税额

城镇土地使用税采用定额税率，从量计征。

实行分级幅度税额。



第三节

减免税优惠



第三节 减免税优惠

非经营行为	<p>(1) 国家机关、人民团体、军队自用的土地</p> <p>(2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地</p> <p>(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地</p> <p>(4) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地</p> <p>(5) 老年服务机构的自用土地</p> <p>【注意】公园、名胜古迹内附设的营业单位占用的土地，如“索道公司经营用地”，应按规定缴纳城镇土地使用税</p>
国家鼓励行为	直接用于农、林、牧、渔业的生产用地



第三节 减免税优惠

开山填海整治的土地	自行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城镇土地使用税5年~10年。
老年服务机构自用土地	对政府部门和企事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构自用土地，暂免征收城镇土地使用税。



第三节 减免税优惠

占用耕地	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
无偿使用	免税单位无偿使用纳税单位的土地—免征、 纳税单位无偿使用免税单位的土地—征 举例： 烟花爆竹生产公司使用消防队用地，征收； 消防队使用烟花爆竹公司用地，免征。 公安、海关等单位使用铁路、民航等单位的土地， 免征。
房地产开发	经批准开发建设 经济适用房 的用地—免征， 其他各类房地产开发用地—征



第三节 减免税优惠

各行业 免征 规定	厂区内 征	包括生产、办公区、生活区等 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
	厂区外 免征	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 火电厂 围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管 道、铁路专用线用地；厂区围墙外的其他用地 应照章纳税。 水电站 除发电厂房、生产、办公、生活以外的 用地 供电部门 的输电线路、变电站用地



第三节 减免税优惠

各行业 免征 规定	厂区外 免征	盐场的盐滩、盐矿的矿井用地
		水利设施及其管护用地，如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地
		港口：码头用地
		机场：飞行区用地、场内外通讯导航设施用地、飞行区四周排水防洪设施用地、场外的道路用地



第三节 减免税优惠

供暖	<p>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“三北”地区供热企业，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。</p> <p>【注意】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，计算免征城镇土地使用税。</p>
安全防范用地	<p>对于各类危险品仓库、厂房所需的防火、防爆、防毒等安全防范用地——免税；</p> <p>对仓库库区、厂房本身用地——征税</p>



第三节 减免税优惠

矿山企业用地	<p>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——免税；</p> <p>对矿山企业采掘地下矿造成的塌陷地以及荒山占地，在未利用之前，暂免征收城镇土地使用税。（新增）</p> <p>矿山企业的其他生产用地及办公、生活区用地——征税</p>
核电站用地	<p>核电站的核岛、常规岛、辅助厂房和通讯设施用地（不包括地下线路用地），生活、办公用地——征税（基建期内减半）；</p> <p>其他用地——免税</p>



第三节 减免税优惠

核工业总公司 所属企业用地	生产核系列产品的厂矿，生活区、办公区用地—— 征税； 其他用地——免税
铁道部	铁道部（现为中国铁路总公司）所属铁路运输企业 自用的土地免征城镇土地使用税。



第三节 减免税优惠

农产品批发市场、农贸市场用地	对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租）专门用于经营农产品的土地，暂免征收城镇土地使用税；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。
棚户区改造用地	对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税
公共租赁住房与保障房用地	1. 对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。 2. 对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。



第三节 减免税优惠

商品储备管理公司及其直属库用地	对商品储备管理公司及其直属库自用的承担商品储备业务的土地，免征城镇土地使用税。
民用航空发动机研制项目用地	(1) 对纳税人及其全资子公司从事大型民用客机发动机、中大功率民用涡轴涡桨发动机研制项目自用的科研、生产、办公用土地，免征城镇土地使用税； (2) 对纳税人及其全资子公司从事空载重点大于45吨的民用客机研制项目而自用的科研、生产、办公用土地，免征城镇土地使用税。



第三节 减免税优惠

科技企业孵化器、 大学科技园、众 创空间用地	对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征城镇土地使用税。
城市公交站场、 道路客运站场、 城市轨道交通系 统运营用地	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。



第三节 减免税优惠

农村饮水安全工程用地	对农村饮水工程运营单位自用的生产、办公用地，免征城镇土地使用税。
由各省、自治区、直辖市税务局确定征免税的情形	个人所有的居住房屋及院落用地，房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地，免税单位职工家属的宿舍用地，集体和个人举办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地等的征免税，由各省、自治区、直辖市税务局确定。



第三节 减免税优惠

物流	<p>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。</p> <p>物流企业的办公、生活区用地及其他非直接用于大宗商品仓储的土地，不属于减税范围，应按规定征收城镇土地使用税。</p>	
增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户	<p>由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收城镇土地使用税。</p>	减半



第三节 减免税优惠

【单选题】下列情形所占用的土地，免征城镇土地使用税的是（ ）。 （2023年）

- A. 景区实景演出舞台占用的土地
- B. 自收自支事业单位自用的土地
- C. 海关无偿使用机场的土地
- D. 农副产品加工厂占用的土地



第三节 减免税优惠

答案：C

解析：选项ABD，没有免征城镇土地使用税的规定。



第四节

计税依据和应纳税额的计算



第四节 计税依据和应纳税额的计算

知识点：计税依据

城镇土地使用税以纳税人**实际占用**的土地面积（平方米）为计税依据。

1. 纳税人实际占用的土地面积，以不动产管理部门核发的土地使用证书与确认的土地面积为准。

2. 尚未核发土地使用证书的，应由纳税人据实申报土地面积。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

知识点：应纳税额的计算

应纳税额=计税土地面积（平方米）×适用税额

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【例题】某市一商场坐落在该市繁华地段，企业土地使用证书记载占用土地的面积为6000平方米，经确定属一等地段；该商场另设两个统一核算的分店均坐落在市区三等地段，共占地4000平方米；一座仓库位于市郊，属五等地段，占地面积为1000平方米；另外，该商场自办托儿所占地面积2500平方米，属三等地段。

计算该商场全年缴纳城镇土地使用税税额。

（一等地段年税额4元/平方米；三等地段年税额2元/平方米；五等地段年税额1元/平方米。）



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【答案】

(1) 商场占地应纳税额 = $6000 \times 4 = 24000$ (元)

(2) 分店占地应纳税额 = $4000 \times 2 = 8000$ (元)

(3) 仓库占地应纳税额 = $1000 \times 1 = 1000$ (元)

(4) 商场自办托儿所按税法规定免税。

(5) 全年应纳城镇土地使用税额 = $24000 + 8000 + 1000 =$

33000 (元)



第五节 征收管理



第五节 征收管理

知识点：纳税义务发生时间

1. 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。
2. 纳税人购置存量房，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，缴纳城镇土地使用税。
3. 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。



第五节 征收管理

4. 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城镇土地使用税；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城镇土地使用税。

5. 纳税人征用的耕地，自批准征用之日起满1年开始缴纳城镇土地使用税。

6. 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。



第五节 征收管理

7. 通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地，不属于新征用的耕地，纳税人应从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税，合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税。



第五节 征收管理

【单选题】位于某县城的一化工厂，2022年初企业土地使用证书记载占用土地的面积为80000平方米，8月新征用耕地10000平方米，已缴纳耕地占用税，适用城镇土地使用税税率为10元/平方米。该化工厂2022年应缴纳城镇土地使用税（ ）元。

- A. 720000
- B. 800000
- C. 820000
- D. 900000



第五节 征收管理

答案：B

解析：纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满一年时开始缴纳城镇土地使用税。应缴纳城镇土地使用税＝
 $80000 \times 10 = 800000$ （元）



第五节 征收管理

知识点：纳税期限

按年计算、分期缴纳。

缴纳期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。一般分别确定按月、季、半年或1年等不同的期限缴纳。



第五节 征收管理

知识点：纳税申报

纳税人应依照当地税务机关规定的期限，填写《财产和行为税纳税申报表》，将其占用土地的权属、位置、用途、面积和税务机关规定的其他内容，据实向当地税务机关办理纳税申报登记。纳税人如有住址变更、占用面积变化等情况，要按规定及时向税务机关办理变更登记。



第五节 征收管理

知识点：纳税地点

纳税地点为土地所在地。

纳税人使用的土地不在一地的，由纳税人分别向土地所在地的税务机关申报缴纳。



本章小结



谢谢 观看
THANK YOU