

第五节 城镇土地使用税纳税审核和纳税申报代理

城镇土地使用税的征税范围为**城市、县城、建制镇和工矿区**，城镇土地使用税实行**从量定额**征收办法。

应纳税额 = 单位税额 × 实际占用土地面积

审核时，应重点审核纳税人实际占用土地的面积、减免税土地面积、适用单位税额以及税款计算缴纳等问题。

【考点 1】应税土地面积的审核要点

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纳税人	测定面积
尚未组织测量土地面积，但持有政府部门核发的土地使用证书的纳税人	以证书确认的土地面积
尚未核发土地使用证书的纳税人	申报的土地面积
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，按规定征收城镇土地使用税	(1) 已取得地下土地使用权证的，按 土地使用权证 确认的土地面积计算应征税款 (2) 未取得地下土地使用权证或地下土地使用权证上未标明土地面积的，按 地下建筑垂直投影面积 计算应征税款 对上述 地下建筑用地 暂按应征税款的 50% 征收城镇土地使用税

【例题·单选题】城镇土地使用税的纳税人以（ ）的土地面积作为计税依据。

- A. 实际占用
- B. 自用
- C. 经税务机关核定
- D. 拥有

答案：A

解析：城镇土地使用税的纳税人以实际占用的土地面积作为计税依据。

【考点 2】减免税土地面积审核要点

1. 国家机关、人民团体、军队**自用**的土地免征；
2. 由国家财政部门拨付事业经费的单位**自用**的土地免征；
3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹**自用**的土地免征；
4. 市政街道、广场、绿化地带等**公共用地**免征：
(1) 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；
(2) **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. **直接用于农、林、牧、渔业的生产用地**免征；
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城镇土地使用税**5年至10年**免征；
7. 个人所有的居住房屋及院落用地，由省、自治区、直辖市税务局确定减免优惠；
8. **企业办的学校、医院、托儿所、幼儿园**，其**自用**的土地**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**，**免征**城镇土地使用税。**纳税单位无偿使用免税单位的土地**，**纳税单位应照章缴纳**城镇土地使用税。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。

审核时，注意划分征免界限；注意是否将免税土地用于出租，多报免税土地面积。

【例题·多选题】下列用地中，应缴纳城镇土地使用税的有（ ）。

- A. 名胜古迹内管理单位的办公用地
- B. 寺庙开办的商店的用地
- C. 街道绿化的用地
- D. 军队训练场地的用地
- E. 中央直属企业的用地

答案：BE

解析：寺庙中的商店经营用地要交土地使用税，中央直属企业不属于免税单位，应该征收土地使用税。

【例题2·单选题】某企业2023年占地5万平方米，其中2万平方米是该企业开办的技术学校用地，该地区城镇土地使用税年税额为5元/平方米，该企业2023年应缴纳的城镇土地使用税是（ ）万元。

- A. 20
- B. 25
- C. 12.5
- D. 15

答案：D

解析：企业办的学校、医院、托儿所、幼儿园，其自用的土地免征城镇土地使用税。应纳城镇土地使用税 = $(5 - 2) \times 5 = 15$ （万元）。

【考点3】纳税义务发生时间——次月纳税为主

1. 新征用的耕地，自批准征用之日起满1年时开始缴纳城镇土地使用税；
2. 新征用的非耕地，自批准征用的次月起缴纳城镇土地使用税；
3. 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，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，从合同签订之日起缴纳城镇土地使用税；
4. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起计征城镇土地使用税（同房产税）；
5. 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计征城镇土地使用税（同房产税）；
6. 出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起计征城镇土地使用税（同房产税）。

【考点4】会计核算

计提时：

借：税金及附加

贷：应交税费——应交城镇土地使用税

【2022·简答题】某公司2023年度发生房产相关业务如下：

(1) 2023年3月18日新建办公楼竣工并投入使用，已知建造该办公楼的宗地于2021年2月12日取得，土地总价2000万元，取得时缴纳契税80万元。建造该办公楼发生建筑服务支出，取得增值税专用发票合计金额1000万元，税额90万元。办公楼电梯是自行采购并单独计入固定资产，采购并安装电梯取得增值税专用发票合计金额200万元，税额26万元。

(2) 2023年5月随着新建办公楼投入使用，将闲置的原办公楼整体出租，已知原办公楼原值500万元，根据合同约定租赁期为2023年5月16日至2025年5月15日，前两个半月免收租金，免租期到期后，自2023年8月起按月收取租金，每月租金4万元（不含税）。

已知：所在地房产原值扣除比例为30%。

根据上述资料回答下列问题（计算结果均以万元为单位，保留两位小数）：

- (1) 新建办公楼的宗地和房产分别应在什么时候开始缴纳城镇土地使用税和房产。
- (2) 新建办公楼计算缴纳房产税时哪些项目应该计入房产原值，金额分别是多少。
- (3) 原办公楼出租，免租期间的增值税和房产税分别如何处理。
- (4)：分别列示计算新建办公楼和原办公楼2023年应纳的房产税金额。

答案：

(1) 宗地从 2021 年 3 月开始缴纳城镇土地使用税；办公楼从 2023 年 4 月份开始缴纳房产税。

(2) 新建办公楼计算缴纳房产税时，地价、建造成本、与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施。

地价：包括为取得土地使用权支付的价款，为土地总价和契税合计， $2\ 000+80=2\ 080$ （万元）

建造成本：1000 万元

与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施：电梯 200 万元。

(3) 增值税：免租期内不需要缴纳增值税。

房产税：对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

(4) 新建办公楼房产税= $(2\ 000+1\ 000+200+80) \times (1-30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 9=20.66$ （万元）

原办公楼房产税= $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 7+4 \times 5 \times 12\%=4.85$ （万元）