

## 第八章 城镇土地使用税

考点：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。

位于农村的土地不属于城镇土地使用税的征税范围。

考点：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。

考点：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。

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

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。

占用耕地	缴纳了耕地占用税的，从批准征用之日起“ <b>满1年后</b> ”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 <b>经济适用房</b> 的用地—免征， 其他各类房地产开发用地—征

各行业免征规定	厂区内 <b>征</b>	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 <b>免征</b>	<b>企业的铁路专用线、公路等用地：</b> 在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的 <b>火电厂</b> 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。 <b>水电站</b> 除发电厂房、生产、办公、生活以外的用地 <b>供电部门</b> 的输电线路、变电站用地

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

供暖	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。 <b>【注意】</b> 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。
安全防范用地	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； 对仓库库区、厂房本身用地——征税

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——免税； 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） 矿山企业的其他生产用地及办公、生活区用地——征税
核电站用地	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）； 其他用地——免税

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。

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。

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、办公用地，免征城镇土地使用税。	
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。	
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。	
物流	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。 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。	减半
增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户	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。	

考点：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。

考点：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。

考点：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。
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。
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。

## 第九章 耕地占用税

考点：征税对象

征税对象为中华人民共和国境内被占用的耕地，建设建筑物、构筑物或从事非农业建设的行为。

耕地，是指用于种植农作物的土地。

下列占地行为应缴纳耕地占用税：

1. 纳税人因建设项目施工或者地质勘查临时占用耕地的

临时占用耕地，是指经自然资源主管部门批准，在一般不超过 2 年内临时使用耕地并且没有修建永久性建筑物的行为。

2. 占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的。

(1) 园地，包括果园、茶园、橡胶园、其他园地。其他园地包括种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地。

(2) 林地，不包括城镇村庄范围内的绿化林木用地，铁路、公路征地范围内的林木用地，以及河流、沟渠的护堤林用地。

(3) 纳税人因挖损、采矿塌陷、压占、污染等损毁耕地，属于上述所称占用耕地从事非农业建设的情形，同样需要缴纳耕地占用税。

不征收耕地占用税的情形：

1. 建设农田水利设施占用耕地的；

2. 建设直接为农业生产服务的生产设施所占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地的。

直接为农业生产服务的生产设施包括：储存农用机具和种子、苗木、木材等农业产品的仓储设施；培育、生产种子、种苗的设施；畜禽养殖设施；木材集材道、运材道；农业科研、试验、示范基地；野生动植物保护、护林、森林病虫害防治、森林防火、木材检疫的设施；专为农业生产服务的灌溉排水、供水、供电、供热、供气、通讯基础设施；农业生产者从事农业生产必需的食宿和管理设施；其他直接为农业生产服务的生产设施。

考点：减免税基本优惠

1. 军事设施占用耕地

- (1) 指挥机关，地面和地下的指挥工程、作战工程；
- (2) 军用机场、港口、码头；
- (3) 营区、训练场、试验场；
- (4) 军用洞库、仓库；
- (5) 军用通信、侦察、导航、观测台站和测量、导航、助航标志；
- (6) 军用公路、铁路专用线，军用通信、输电线路，军用输油、输水管道；
- (7) 边防、海防管控设施。

2. 学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地。

3. 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人，以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅占用耕地。

考点：减免税其他优惠

1. 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按每平方米 2 元的税额征税。

专用铁路和铁路专用线占用耕地的，按照当地适用税额纳税。

专用公路和城区内机动车道占用耕地的，按照当地适用税额纳税。

2. 农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税。

农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，**免征**耕地占用税。

考点：计税依据

耕地占用税以纳税人**实际占用**的，属于耕地占用税征税范围的土地（以下简称应税土地）面积为计税依据。

考点：税额计算

耕地占用税实行**一次性**征收。

应纳税额=应税土地面积×适用定额税率

占用基本农田加征：

应纳税额=应税土地面积×适用税额×150%

考点：征收单位

耕地占用税由**税务机关**负责征收。

考点：纳税申报

应在**耕地所在地**申报纳税，自纳税义务发生之日起**30日内**申报缴纳耕地占用税。

1. 纳税人在批准临时占用耕地期满之日起**1年内**依法复垦，恢复种植条件的，全额退还已经缴纳的耕地占用税。

2. 纳税人因挖损、采矿塌陷、压占、污染等损毁耕地，依法缴纳耕地占用税后，自然资源、农业农村等相关部门认定损毁耕地之日起**3年内**依法复垦或修复，恢复种植条件的，可以依法申请退税。

## 第十章 船舶吨税

考点：税率

船舶吨税设置优惠税率和普通税率。

中华人民共和国国籍的应税船舶，船籍国（地区）与中华人民共和国签订含有相互船舶税费最惠国待遇条款的条约或者协定的应税船舶，适用优惠税率。其他应税船舶，适用普通税率。

船舶吨税税目、税率表

税目 (按船舶 净吨位划 分)	税率(元/净吨)						备注
	普通税率 (按执照期限划分)			优惠税率 (按执照期限划分)			
	1年	90日	30日	1年	90日	30日	
不超过 2000 净吨	12.6	4.2	2.1	9.0	3.0	1.5	1. 拖船按照发 动机功率每千 瓦折合净吨位 0.67 吨。 2. 无法提供净 吨位证明文件 的游艇，按照发 动机功率每千 瓦折合净吨位 0.05 吨。 3. 拖船和非机 动驳船分别按 相同净吨位船 舶税率的 50% 计 征税款
超过 2000 净吨，但不 超过 10000 净吨	24.0	8.0	4.0	17.4	5.8	2.9	
超过 10000 净吨，但不 超过 50000 净吨	27.6	9.2	4.6	19.8	6.6	3.3	
超过 50000 净吨	31.8	10.6	5.3	22.8	7.6	3.8	

考点：减免税基本优惠

下列船舶免征船舶吨税：

1. 应纳税额在人民币**50元**以下的船舶。
2. 自境外以购买、受赠、继承等方式取得船舶所有权的初次进口到港的空载船舶。
3. 船舶吨税执照期满后 24 小时内不上下客货的船舶。

4. 非机动船舶（**不包括非机动驳船**），是指自身没有动力装置，依靠外力驱动的船舶。
5. 捕捞、养殖渔船，是指在中华人民共和国渔业船舶管理部门登记为捕捞船或者养殖船的船舶。
6. 避难、防疫隔离、修理、改造、终止运营或者拆解，并不上下客货的船舶。
7. 军队、武装警察部队专用或者征用的船舶。
8. 警用船舶。
9. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的船舶。
10. 国务院规定的其他船舶（由国务院报全国人民代表大会常务委员会备案）。

考点：减免税其他优惠

在船舶吨税执照期限内，应税船舶发生下列情形之一的，海关按照实际发生的天数批注延长船舶吨税执照期限：

1. 避难、防疫隔离、修理、改造，并不上下客货。
2. 军队、武装警察部队征用。

应税船舶因不可抗力在未设立海关地点停泊的，船舶负责人应当立即向附近海关报告，并在不可抗力原因消除后，依照本法规定向海关申报纳税。

船舶吨税按照船舶净吨位和吨税执照期限征收，应纳税额按照船舶净吨位乘以适用税额计算。

计算公式为：

应纳税额＝船舶净吨位×定额税率

考点：纳税义务发生及纳税期限

1. 船舶吨税纳税义务发生时间为应税船舶进入港口的当日。
2. 船舶吨税由海关负责征收。
3. 海关发现少征或者漏征税款的，应当自应税船舶应当缴纳税款之日起**1年内**，补征税款。但因应税船舶违反规定造成少征或者漏征税款的，海关可以自应当缴纳税款之日起**3年内**追征税款，并自应当缴纳税款之日起按日加征少征或者漏征税款0.5%的滞纳金。
4. 海关发现多征税款的，应当在**24小时内**通知应税船舶办理退还手续，并加算银行同期活期存款利息。应税船舶发现多征税款的，可以自缴纳税款之日起**3年内**以书面形式要求海关退还多缴的税款并算银行同期活期存款利息；海关应当自受理退款申请之日起30日内查实并通知应税船舶办理退还手续。应税船舶应当自收到退税通知之日起30日内办理有关退还手续。