



第四节 城镇土地使用税 法律制度





考点 1

一、城镇土地使用税的纳税人与征税范围 (★★☆)

(一) 城镇土地使用税的纳税人

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**”缴纳。
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，“**共有各方**”均为纳税人，以共有各方**实际使用**土地的面积占总面积的比例，分别计算缴纳城镇土地使用税。



【注意】用于租赁的房屋，由“出租方”缴纳房产税、城镇土地使用税。



（二）城镇土地使用税的征税范围

凡在城市、县城、建制镇、工矿区范围内的土地，不区分国家所有，还是集体所有都属于城镇土地使用税的征税范围。

【注意】 不包括农村集体所有的土地。





对点练

【例题 6-6 多选题】下列各项中属于城镇土地使用税的征收范围的有（ ）。

- A. 集体所有的建制镇土地
- B. 集体所有的城市土地
- C. 集体所有的农村土地
- D. 国家所有的工矿区土地





对点练

【答案】 ABD

【解析】 凡在城市、县城、建制镇、工矿区范围内（不包括农村）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。



拓展训练

【例题-单选题】（2022年）下列关于城镇土地使用税纳税人的表述中，不正确的是（ ）。

- A.土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由实际使用人缴纳
- B.拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，暂不缴纳
- C.土地使用权共有的，共有各方均为纳税人，由共有各方分别缴纳
- D.城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳



拓展训练

【答案】 B

【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。





考点 2

二、城镇土地使用税的计算 (★★☆)

(一) 城镇土地使用税税率

土地使用税以纳税人**实际占用的土地面积**为计税依据，依照规定税额计算征收。



（二）城镇土地使用税计税依据

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**。

土地面积以平方米为计量标准。

计税依据具体按以下方法确定：

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。



（三）城镇土地使用税应纳税额的计算

城镇土地使用税年应纳税额 = 实际占用应税土地面积（平方米）× 适用税额





拓展训练

【例题-单选题】（2024年）甲公司的办公楼位于市区，实际占地面积为 4 000 平方米，该办公楼有 3 层，每层楼房建筑面积为 3 000 平方米。已知城镇土地使用税适用税率为每平方米每年 2 元，计算甲公司当年应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

A. $4\,000 \times 2 = 8\,000$ 元

B. $3\,000 \times 2 = 6\,000$ 元

C. $3\,000 \times 3 \times 2 = 18\,000$ 元

D. $(4\,000 + 3\,000 \times 3) \times 2 = 26\,000$ 元



拓展训练

【答案】 A

【解析】 城镇土地使用税是以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的适用税额计算征收。





考点 3

三、城镇土地使用税的税收优惠（★★☆）

（一）下列土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。
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. 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**起免缴土地使用税**5 年至 10 年**。
7. 由财政部另行规定免税的能源、交通、水利设施用地和其他用地。



（二）税收优惠的特殊规定

特殊情形	相关规定
免税单位与纳税单位之间无偿使用的土地	①免税单位用纳税单位：免 ②纳税单位用免税单位：征
房地产开发公司开发建造商品房的用地	除经批准开发建设经济适用房的用地外，对各类房地产开发用地一律不得减免



特殊情形	相关规定
防火、防爆、 防毒等安全 防范用地	①安全防范用地：省级税务局确定 暂免 ②仓库库区、厂房本身用地： 征
企业的铁路专 用线、公路等 用地	①厂区以外、与社会公用地段未加隔离的： 暂免 ②企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的： 征



特殊情形	相关规定
林业系统用地	①林区的育林地、运材道、防火道、防火设施用地、森林公园、自然保护区、林区贮木场、水运码头用地：免 ②除上述列举免税土地外，林业系统的其他生产、办公、生活区用地：征
盐场、盐矿用地	①盐滩、盐矿的矿井用地：暂免 ②生产厂房、办公、生活区用地：征



特殊情形	相关规定
电力行业用地	①火电厂：厂区围墙内的用地：征；厂区围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地：免；厂区围墙外的其他用地：征 ②水电站的发电厂房用地，包括坝内、坝外式厂房，生产、办公、生活用地：征；其他用地：免 ③对供电部门的输电线路用地、变电站用地：免



特殊情形	相关规定
民航机场用地	①机场飞行区（包括跑道、滑行道等）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、机场道路中场外用地：免 ②在机场道路中，场内道路用地、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：征 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：征



特殊情形	相关规定
老年服务机构自用的土地	免征
用于体育活动的土地（享受税收优惠体育场馆的运动场地用于体育活动的天数不得低于全年自然天数的 70%）	①企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的土地：减半 ②其他：免（同房产税）



拓展训练

【例题-单选题】（2024 年）下列城市用地中，不属于城镇土地使用税免税项目的是（ ）。

- A.国家机关自用的土地
- B.公园自用的土地
- C.市政街道公共用地
- D.企业生活区用地

【答案】 D

【解析】 选项 A、B、C，免征城镇土地使用税。





拓展训练

【例题-单选题】（2023 年）甲林场为增值税一般纳税人，2024 年占用土地中，育林地 150 000 平方米，林场内森林公园用地 100 000 平方米，办公用地 30 000 平方米。已知城镇土地使用税每平方米年税额为 2 元，计算甲林场 2024 年度应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

- A. $100\,000 \times 2 = 200\,000$ （元）
- B. $(150\,000 + 30\,000) \times 2 = 360\,000$ （元）
- C. $30\,000 \times 2 = 60\,000$ （元）
- D. $(150\,000 + 100\,000) \times 2 = 500\,000$ （元）



拓展训练

【答案】 C

【解析】 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。对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。





考点 4

四、城镇土地使用税的征收管理 (★☆☆)

情形	纳税义务发生时间
纳税人购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起
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



情形	纳税义务发生时间
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合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的下月起
纳税人新征用的耕地	自批准征用之日起满 1 年时
纳税人新征用的非耕地	自批准征用次月起



拓展训练

【例题-判断题】（2023 年）经批准新征用的耕地，城镇土地使用税纳税义务发生时间为批准征用的次月。（ ）

【答案】 ×

【解析】经批准新征用的耕地，自批准征用之日起“满 1 年”时开始缴纳城镇土地使用税。





拓展训练

【例题单选题】（2022年）甲公司购买一幢旧办公楼，2024年5月12日签订合同并付讫全部款项，2024年6月3日入驻办公楼，2024年7月2日办理完权属变更登记。甲公司持有该办公楼城镇土地使用税的纳税义务发生时间为（）。

- A.2024 年 8 月
- B.2024 年 7 月
- C.2024 年 6 月
- D.2024 年 5 月





拓展训练

【答案】 A

【解析】 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。



【命题点小结】



城镇土地使用税

征税范围和纳税人

使用城镇的土地，不包括农村

纳税人 谁使用，谁受益，谁纳税

计算

计税依据

“实际占用”的土地面积

①测定；②土地证书；③先据实申报，再作调整

“年” 应纳税额 = 实际占用应税土地面积（平方米）× 适用税额

税收优惠

免税

国家自用、农林牧渔、全民健身体育活动

房地产开发建设经济适用房

厂区外

盐场的盐滩、盐矿的矿井用地

厂区内交税

减半征收

大宗商品仓储设施用地

无偿使用

看谁用

免税单位用免税，纳税单位用纳税

征收管理

次月

耕地次年，非耕地次月

