

## 第一单元 “房地”相关的税

### 【考点2】城镇土地使用税（★★）

城镇土地使用税是国家在**城市、县城、建制镇和工矿区**范围内，对使用土地的单位和个人，以其**实际占用的土地面积**为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。（不含农村）

#### 1. 城镇土地使用税的纳税人

城镇土地使用税的纳税人，是指在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的**单位和个人**。

【解释】根据用地者的不同情况分别确定纳税人：

具体情况	纳税人
(1) 一般情况	<b>拥有</b> 土地使用权的单位或者个人
(2) 拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的	由 <b>代管人</b> 或者 <b>实际使用人</b> 缴纳
(3) 土地使用权未确定或者权属 <b>纠纷未解决的</b>	由 <b>实际使用人</b> 纳税
(4) 土地使用权 <b>共有的</b>	共有各方均为纳税人，由共有各方按实际使用土地的面积占总面积的 <b>比例</b> 分别计算缴纳

【考题·判断题】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。

（ ）（2016年）

答案：√

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。

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列关于城镇土地使用税纳税人的表述中，正确的有（ ）。（2016年）

- A. 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
- B. 土地使用权共有的，共有各方均为纳税人，由共有各方分别纳税
- C. 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
- D. 城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳

答案：ABCD

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，属于城镇土地使用税纳税人的有（ ）。（2013年）

- A. 出租土地使用权的单位
- B. 承租土地使用权的单位
- C. 拥有土地使用权的个人
- D. 土地使用权共有方

答案：ACD

解析：选项 AB：土地使用权的出租，由出租人缴纳城镇土地使用税。

## 2. 城镇土地使用税的征税范围

凡在**城市、县城、建制镇和工矿区**范围内的土地，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。（不含农村）

**【解释】**公园、名胜古迹内的索道公司经营用地，应按规定缴纳城镇土地使用税。

**【考题·单选题】**根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，不征收城镇土地使用税的是（ ）。

（2017 年）

- A. 位于农村的集体所有土地
- B. 位于工矿区的集体所有土地
- C. 位于县城的国家所有土地
- D. 位于城市的公园内索道公司经营用地

答案：A

解析：选项 A，农村土地不征收城镇土地使用税。

**【考题·多选题】**根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，属于城镇土地使用税征税对象的有（ ）。（2015 年）

- A. 镇政府所在地所辖行政村的集体土地
- B. 县政府所在地的国有土地
- C. 位于市区由私营企业占用的国有土地
- D. 位于工矿区的国有土地

答案：BCD

解析：选项 A，农村土地不征收城镇土地使用税。

## 3. 城镇土地使用税应纳税额的计算

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，按**年**计征。（从量计征）

公式：年应纳税额=实际占用应税土地面积（平方米）×适用税额

**【注意】**城镇土地使用税实行有幅度的差别定额税率。

**【解释】**“土地面积”的计量办法：

- （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，应当由纳税人**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**。

**【考题·单选题】**甲贸易公司位于市区，实际占地面积为 5000 平方米，其中办公区占地 4000 平方米，生活区占地 1000 平方米。甲贸易公司还有一个位于农村的仓库，实际占地面积为 1500 平方米。已知城镇土地使用税适用税率每平方米税额为 5 元。计算甲贸易公司全年应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。(2018 年)

- A.  $5000 \times 5 = 25000$  (元)
- B.  $(5000 + 1500) \times 5 = 32500$  (元)
- C.  $(4000 + 1500) \times 5 = 27500$  (元)
- D.  $4000 \times 5 = 20000$  (元)

答案：A

解析：(1) 城镇土地使用税的征税范围，包括在城市、县城、建制镇、工矿区内的国家所有和集体所有的土地，不包括农村的土地，所以位于农村的仓库不需要缴纳城镇土地使用税；

(2) 城镇土地使用税全年应纳税额=实际占用的应税土地面积(平方米)×适用税额；

(3) 甲贸易公司全年应缴纳的城镇土地使用税= $5000 \times 5 = 25000$  (元)。

**【考题·单选题】**甲公园位于市郊，2019 年实际占用土地面积 4500000 平方米，其中索道公司经营用地 30000 平方米。已知城镇土地使用税适用税率每平方米年税额为 5 元。计算甲公园 2019 年度应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。(2020 年)

- A.  $30000 \times 5 = 150000$  (元)
- B.  $4500000 \times 5 = 22500000$  (元)
- C.  $(4500000 + 30000) \times 5 = 22650000$  (元)
- D.  $(4500000 - 30000) \times 5 = 22350000$  (元)

答案：A

解析：公园自用土地免征城镇土地使用税，但是索道公司经营用地不免税，应照章征税。

#### 4. 城镇土地使用税的税收优惠

(1) 下列用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；公园、名胜古迹内的索道公司经营用地，应按规定缴纳城镇土地使用税；
- 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老年服务机构自用的土地，免征城镇土地使用税。

(2) 免税单位与纳税单位之间无偿使用的土地（看单位性质）

①对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；

②对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。

(3) 企业的铁路专用线、公路等用地（厂区外免、厂区内征）

对企业的铁路专用线、公路等用地除另有规定者外：

①在企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的，应照章征收城镇土地使用税；

②在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的，暂免征收城镇土地使用税。

(4) 林业系统用地（林木区域免、办公区域征）

①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；

②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；

③除上述列举免税的土地外，对林业系统的其他生产用地及办公、生活区用地，均应征收城镇土地使用税。

(5) 盐场、盐矿用地（矿井用地免，办公用地征）

①对盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地，应照章征收城镇土地使用税；

②盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收城镇土地使用税。

(6) 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，免征城镇土地使用税。

(7) 电力行业用地

①火电厂厂区围墙内的用地均应征收城镇土地使用税；对厂区围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地，免征城镇土地使用税；厂区围墙外的其他用地，应照章征税；

②水电站的发电厂房用地，生产、办公、生活用地，应征收城镇土地使用税；

③对供电部门的输电线路用地、变电站用地，免征城镇土地使用税。

(8) 水利设施用地（水利用地免、办公用地征）

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），免征城镇土地使用税；其他用地，如生产、办公、生活用地，应照章征税。

(9) 交通部门港口用地

对港口的码头用地（即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等），免征城镇土地使用税。

(10) 民航机场用地

①机场飞行区（包括跑道、滑行道、停机坪、安全带、夜航灯光区）用地、场内外通信导航设施用地和飞行区四周排水防洪设施用地，免征城镇土地使用税。

②在机场道路中，**场外道路**用地**免征**城镇土地使用税；**场内道路**用地依照规定**征收**城镇土地使用税。

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，均须按照规定征收城镇土地使用税。

（11）物流仓储

自2020年1月1日起至2027年12月31日止，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。（不含办公、生活用地）

（12）体育场馆（2025年调整）

对国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会 拥有的体育场馆，用于体育活动的土地，**免征**城镇土地使用税。

（13）供热（2025年调整）

类型	具体情况	城镇土地使用税
供热企业	<b>为居民供热</b> 所使用的土地	免税
	其他土地	征税

【考题·单选题】甲服装公司（位于某县城）实际占地面积 30000 平方米，其中办公楼占地 500 平方米，厂房占地面积 22000 平方米，厂区内铁路专用线、公路等占地 7500 平方米；已知当地规定的城镇土地使用税每平方米年税额为 5 元。甲服装公司当年应缴纳城镇土地使用税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（2024 年）

- A.  $30000 \times 5 = 150000$ （元）
- B.  $(30000 - 7500) \times 5 = 112500$ （元）
- C.  $(30000 - 500) \times 5 = 147500$ （元）
- D.  $(30000 - 22000) \times 5 = 40000$ （元）

答案：A

解析：（1）对企业的铁路专用线、公路等用地除另有规定者外，在企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的，应照章征收城镇土地使用税。在本题中，甲服装公司当年实际占地面积 30000 平方米均属于城镇土地使用税的征税范围，没有免税优惠。（2）甲服装公司当年应缴纳的城镇土地使用税= $30000 \times 5 = 150000$ （元）。

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列免征城镇土地使用税的有（ ）。（2024 年）

- A. 寺庙人员生活用地
- B. 名胜古迹自用办公楼
- C. 公园里附设的茶馆
- D. 公共设施用地

答案：ABD

解析：选项 C：宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地，免征城镇土地使用税；但公园、名胜古迹中附设的影剧院、茶社、饮食部、照相馆等经营用地不免税。

【考题·多选题】下列民航机场用地中，不需要缴纳城镇土地使用税的有（ ）。(2023年)

- A. 机场工作区
- B. 跑道
- C. 场内外通信导航设施
- D. 机场飞行区四周排水防洪设施

答案：BCD

解析：(1) A 错误：对机场工作区(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，均须依照规定征收城镇土地使用税。

(2) BCD 正确：对机场飞行区(包括跑道、滑行道、停机坪、安全带、夜航灯光区)用地、场内外通信导航设施用地和飞行区四周排水防洪设施用地，免征城镇土地使用税。

【考题·单选题】甲盐矿为增值税一般纳税人，其占用土地中，矿井用地 450000 平方米，生产厂房用地 40000 平方米，办公用地 5000 平方米。已知城镇土地使用税适用税率为每平方米年税额 2 元。甲盐矿全年应缴纳城镇土地使用税税额为（ ）。(2021年)

- A. 910000 元
- B. 900000 元
- C. 90000 元
- D. 990000 元

答案：C

解析：(1) 盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地，应照章征收城镇土地使用税；盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收城镇土地使用税。

(2) 甲盐矿全年应缴纳城镇土地使用税 = (40000 + 5000) × 2 = 90000 (元)。

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列城市用地中，应缴纳城镇土地使用税的有（ ）。(2017年)

- A. 民航机场场内道路用地
- B. 商业企业经营用地
- C. 火电厂厂区围墙内的用地
- D. 市政街道公共用地

答案：ABC

解析：选项 ABC：应照章缴纳城镇土地使用税；选项 D：免征城镇土地使用税。

【考题·单选题】某林场面积 100 万平方米，其中森林公园占地 58 万平方米，防火设施占地 17 万平方米，办公用地 10 万平方米，生活区用地 15 万平方米，需要缴纳城镇土地使用税的面积是（ ）万平方米。(2015年)

- A. 58
- B. 100
- C. 42
- D. 25

答案：D

解析：（1）林业系统的森林公园比照公园用地免征城镇土地使用税；  
 （2）林业系统的育林地、运材道、防火道、防火设施用地，免征城镇土地使用税；  
 （3）对林业系统的办公、生活区用地，均应征收城镇土地使用税。

5. 城镇土地使用税的纳税义务发生时间

（1）纳税人购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起
（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
（3）纳税人出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起
（4）以出让或转让方式有偿取得土地使用权的	①由受让方从合同约定交付土地时间的次月起 ②合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订的后次月起
（5）纳税人新征用的耕地	自批准征用之日起满1年时
（6）纳税人新征用的非耕地	自批准征用次月起

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，关于城镇土地使用税纳税义务发生时间的下列表述中，正确的有（ ）。（2022年）

- A. 纳税人新征用的非耕地，自批准征用当月起缴纳城镇土地使用税
- B. 纳税人出租房产，自交付出租房产当月起，缴纳城镇土地使用税
- C. 纳税人购置存量房，自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
- D. 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

答案：CD

解析：（1）选项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。  
 （2）选项B：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。

【考题·判断题】纳税人购置新建商品房，应当自房屋交付使用当月起缴纳城镇土地使用税。（ ）（2020年）

答案：×

解析：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。