

第九章 城镇土地使用税法和耕地占用税法

考情分析

本章为**非重点章**，本章平均分值 **4 分**，难度很低。

教材结构

第一节 城镇土地使用税法

第二节 耕地占用税法

第一节 城镇土地使用税法

【知识点】征税范围与纳税义务人（★）

项目	解释		
征税范围	在城市、县城、建制镇和工矿区的国家所有和集体所有的土地。 【对比】建立在城市、县城、建制镇和工矿区外的企业不需要缴纳城镇土地使用税。 【提示】城镇土地使用税的开征区域与房产税一致，都 不包括农村 。		
纳税义务人	在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，具体包括以下情况：		
	(1) 拥有人	① 拥有 土地使用权的单位和个人	权利人。
		②土地使用权共有的	共有各方 都是纳税人，由共有各方分别纳税。
	(2) 使用人等	①拥有土地使用权的单位和个人不在土地所在地的	土地的 实际使用人和代管人 。
		②土地使用权未确定或权属纠纷未解决的	实际使用人 。
		③在城镇土地使用税征税范围内，承租集体所有建设用地的	由直接从集体经济组织 承租 土地的单位和个人，缴纳城镇土地使用税。

【例题·多选题】（2023）下列土地，属于城镇土地使用税征税范围的有（ ）。

- A. 工矿区内集体所有的土地
- B. 建制镇内集体所有的土地
- C. 工矿区内国家所有的土地
- D. 建制镇内国家所有的土地

答案：ABCD

解析：城镇土地使用税的征税范围，包括在城市、县城、建制镇和工矿区的国家所有和集体所有的土地。

【例题·单选题】（2024）甲企业和乙事业单位共同拥有一块土地，丙为土地代管人，有偿租给丁使用，则城镇土地使用税纳税人是（ ）。

- A. 由丁缴纳全部城镇土地使用税
- B. 由甲企业和乙事业单位分别缴纳城镇土地使用税
- C. 由丙和丁分别缴纳城镇土地使用税
- D. 由甲企业缴纳全部城镇土地使用税

答案：B

解析：土地使用权共有的，共有各方都是纳税人，由共有各方分别纳税。

【知识点】税率、计税依据和应纳税额的计算（★★）

（一）税率

有幅度的定额税率（无需记忆）。

级别	人口（人）	每平方米税额（元）	备注
大城市	50 万以上	1.5~30	(1) 每个幅度税额的差距规定为 20 倍 。 (2) 各 省 、自治区、直辖市人民政府可根
中等城市	20 万~50 万	1.2~24	

小城市	20 万以下	0.9~18	据市政建设情况和经济繁荣程度，在规定税额幅度内确定所辖地区的适用税额幅度。 (3) 经济落后地区，税额可适当降低，但降低额不得超过税率表中规定的 最低税额 30% 。 (4) 经济发达地区的适用税额可适当提高，但需报 财政部 批准。
县城、建制镇、工矿区	——	0.6~12	

【例题·单选题】（2024）下列关于经济落后地区城镇土地使用税适用的税额标准的表述，正确的是（ ）。

- A. 可降低规定最低税额的 50%，但须报财政部批准
- B. 可适当提高，但须报财政部批准
- C. 可适当降低，但降低额不得超过规定最低税额的 30%
- D. 可适当降低，但降低额不得超过规定最低税额的 20%

答案：C

解析：各省、自治区、直辖市人民政府可根据市政建设情况和经济繁荣程度在规定税额幅度内，确定所辖地区的适用税额幅度。经济落后地区，城镇土地使用税的适用税额标准可适当降低，但降低额不得超过上述规定最低税额的 30%。经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。

（二）计税依据及应纳税额的计算

项目		解释	
计税依据		纳税人 实际占用 的土地面积（即占地面积，而非建筑面积或居住面积）	
实际占用的土地面积	基本规定	（1）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	以 测定 的面积为准。
		（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 确认的土地面积为准。
		（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以后再作 调整 。
	单独 建造的地下建筑用地	（1）已取得地下土地使用权证的	以土地使用权 证书 确认的土地面积为准。
		（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	以地下建筑 垂直投影面积 为准。
应纳税额	一般情况	全年 应纳税额＝实际占用应税土地面积（平方米）×适用税额	
	单独 建造的地下建筑用地	全年 应纳税额＝实际占用应税土地面积（平方米）×适用税额× 50% 【知识点链接】 对单独建造的地下建筑用地，暂按应征税款的 50%征收城镇土地使用税。	

【例题·单选题】（2017）某企业 2024 年度拥有位于市郊的一宗地块，其地上面积为 1 万平方米，单独建造的地下建筑面积为 4 千平方米（已取得地下土地使用权证）。该市规定的城镇土地使用税税率为 2 元/平方米。假设不考虑六税两费减半优惠政策，则该企业 2024 年度就此地块应缴纳的城镇土地使用税为（ ）万元。

- A. 0.8
- B. 2
- C. 2.8
- D. 2.4

答案：D

解析：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。其中，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；未取得地下土地使用权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。并且单独建造的地下建筑用地暂按应征税款的 50%征收城镇土地使用税。 $\text{应纳城镇土地使用税} = 1 \times 2 + 0.4 \times 2 \times 50\% = 2.4$ （万元）。

【知识点】税收优惠（★★★）

（一）法定免征城镇土地使用税的优惠

类型	具体规定	备注
六税两费	自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，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。	【提示】六税两费都有这样的税收优惠政策。六税两费是指房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税（不含证券交易印花税）、资源税（不含水资源税）。
自用	（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。	【对比】这些单位的生产、经营用地和其他用地，不属于免税范围，应按规定缴纳城镇土地使用税。
	（4）对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构和非营利性科研机构自用的土地。	—
	（5）对国家拨付事业经费和企业办的各类学校，托儿所，幼儿园自用的土地。	—
无偿使用	免税单位无偿使用纳税单位的土地	【对比 1】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。 【对比 2】有偿使用看“谁”拥有： （1）免税单位有偿使用纳税单位的土地，纳税单位应照章缴纳城镇土地使用税。 （2）纳税单位有偿使用免税单位的土地，免税单位应照章缴纳城镇土地使用税。
共用	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中免税单位使用的部分	【对比】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。