



第八章

城镇土地使用税



一、考情分析

本章为较为重要章节，考查分值在7分左右。在考试中多以客观题的形式考核，重点考查城镇土地使用税的纳税人、应纳税额的计算和税收优惠，此外城镇土地使用税也可以与房产税、印花税、耕地占用税组合考查计算题。



二、章节框架

城镇土地使用税

第一节 概述

第二节 征税范围、纳税人和适用税额

第三节 减免税优惠

第四节 计税依据和应纳税额的计算

第五节 征收管理



三、2025年教材变化

节	主要变化
第三节 减免税优惠	删除 房地产开发公司开发建造商品房用地 更新 矿山企业用地 新增 安置残疾人就业单位用地等



第一节 概述



第一节 概述

一、概念

城镇土地使用税是以开征范围内的土地为征税对象，以实际占用的土地面积为计税依据，按规定税额对拥有土地使用权的单位和个人征收的一种税。



第一节 概述

二、特点

1. 征税范围有所限定（限定在城市、县城、建制镇、工矿区范围内）；
2. 实行差别幅度税额。

三、作用

1. 促进合理、节约使用土地；
2. 调节土地级差收入，鼓励平等竞争；
3. 广集财政资金，完善地方税体系。



第二节

征税范围、纳税人和适用税额



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

【考点1】纳税义务人与征税范围 ★★

一、纳税义务人

城镇土地使用税的纳税义务人，为在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用国有土地或集体土地的单位和个人。



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

情形	纳税人
一般情况	拥有土地使用权的单位和個人
拥有土地使用权的单位和個人 不在土地所在地的	土地的 实际使用人 和 代管人
土地使用权未确定或权属纠纷 未解决的	实际使用人



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

情形	纳税人
土地使用权共有的	由共有各方分别纳税，以各方实际使用土地的面积占总面积的比例，分别计算缴纳土地使用税
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（承租方纳税）



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

二、征税范围

城镇土地使用税的征税范围是：城市、县城、建制镇和工矿区属于国家所有和集体所有的土地，**不包括农村集体所有的土地。**



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

【提示】

1. 城市的土地包括市区和郊区的土地，县城的土地是指县人民政府所在地的城镇的土地，建制镇的土地是指镇人民政府所在地的土地。

2. 建立在城市、县城、建制镇和工矿区以外的工矿企业不需要缴纳城镇土地使用税。



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

【考点2】适用税额 ★

1. 城镇土地使用税实行分级幅度税额。每平方米土地年税额规定如下：

- (1) 大城市1.5～30元；
- (2) 中等城市1.2～24元；
- (3) 小城市0.9～18元；
- (4) 县城、建制镇、工矿区0.6～12元。

大、中、小城市以城区常住人口为标准：城区常住人口100万以上500万以下的城市为大城市；城区常住人口50万以上100万以下的城市为中等城市；城区常住人口50万以下的城市为小城市。



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

2. 经省、自治区、直辖市人民政府批准，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。

【提示】城镇土地使用税适用四档地区差别幅度定额税率，每档最高税额与最低税额相差20倍。



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

【单选题】依据城镇土地使用税法相关规定，经济发达地区可以适度提高其适用税额标准，须报经批准的行政部门是（ ）。（2022年）

- A. 财政部
- B. 国家税务总局
- C. 国务院
- D. 省、自治区、直辖市人民政府



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

答案：A

解析：经济发达地区城镇土地使用税的适用税额标准可以适当提高，但须报经财政部批准。



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

【多选题】关于城镇土地使用税的纳税人，下列说法正确的有（ ）。（2019年）

- A. 土地使用权的权属未确定的，实际使用人为纳税人
- B. 土地使用权权属共有的，共有各方分别为纳税人
- C. 土地使用权出租的，出租人为纳税人
- D. 拥有土地使用权的单位和个人为城镇土地使用税的纳税人
- E. 土地使用权的权属纠纷未解决的，纠纷双方均为纳税人



第二节 征税范围、纳税人和适用税额

答案：ABCD

解析：土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，其实际使用人为纳税人。



第三节 减免税优惠



第三节 减免税优惠

【考点1】减免税基本优惠 ★

免征情形	要点提示
国家机关、人民团体、军队自用的土地	—
由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地	不包括实行自收自支、自负盈亏的事业单位
宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地	公园、名胜古迹中附设的营业场所，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等用地，应征收城镇土地使用税
市政街道、广场、绿化地带等公共用地	非社会性的公共用地不能免税，如企业内的广场、道路、绿化等占用的土地



第三节 减免税优惠

免征情形	要点提示
直接用于农、林、牧、渔业的生产用地	农副产品加工厂占地和从事农、林、牧、渔业生产单位的 生活、办公用地不包括在内
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5~10年	开山填海整治的土地是指纳税人经有关部门批准后自行填海整治的土地，不包括纳税人通过出让、转让、划拨等方式取得的已填海整治的土地
由财政部另行规定免税的能源、交通、水利用地和其他用地	—



第三节 减免税优惠

【单选题】下列用地行为，应计算缴纳城镇土地使用税的是（ ）。（2019年）

- A. 宗教寺庙自用土地
- B. 市政休闲广场用地
- C. 农副产品加工厂用地
- D. 直接用于农业生产的土地



第三节 减免税优惠

答案：C

解析：选项ABD：免征城镇土地使用税。



第三节 减免税优惠

【多选题】下列占用土地行为，免征城镇土地使用税的有（ ）。（2020年）

- A. 市政街道占用土地
- B. 军队办公场所占用土地
- C. 种植业生产占用土地
- D. 城市市政广场占用土地
- E. 公园内饮食部占用土地



第三节 减免税优惠

答案：ABCD

解析：选项E：公园、名胜古迹中附设的营业场所，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等用地，应征收城镇土地使用税。



第三节 减免税优惠

【考点2】减免税其他优惠 ★★

一、保障民生用地

用地类型/情形	减免税规定
企业办的学校等用地	企业办的各类学校、托儿所、幼儿园，其自用的土地免征城镇土地使用税
企业的绿化用地	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，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



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
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（包括坝内、坝外式厂房），生产、办公、生活用地，应征收城镇土地使用税；对其他用地给予免税照顾 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



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
水利设施用地	①对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 ②对兼有发电的水利设施用地征免城镇土地使用税，具体办法比照电力行业征免城镇土地使用税的有关规定办理



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
老年服务机构自用的土地	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



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
农村饮水安全工程用地	①为支持农村饮水安全工程（以下称“饮水工程”）巩固提升，至2027年12月31日，对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 ②对于既向城镇居民供水，又向农村居民供水的饮水工程运营单位，依据向农村居民供水量占总供水量的比例免征城镇土地使用税。无法提供具体比例或所提供数据不实的，不得享受优惠政策



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
养老、托育、家政等社区家庭服务用地	自2019年6月1日至2025年12月31日，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的土地， 免征 城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
安置残疾人就业 单位用地（2025 年新增）	对在一个纳税年度内月平均实际安置残疾人就业 人数占单位在职职工总数的比例高于25%（含25%） 且实际安置残疾人人数高于10人（含10人）的单 位，可减征或免征该年度城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

【多选题】下列说法，符合城镇土地使用税税收政策的有（ ）。

- A. 火电厂厂区围墙内的用地，均应征收城镇土地使用税
- B. 对水利设施的生产用地应征收城镇土地使用税
- C. 企业厂区以外的公共绿化用地应征收城镇土地使用税
- D. 自收自支、自负盈亏的事业单位用地应征收城镇土地使用税
- E. 为社区提供家政服务的机构自有并用于提供社区家政服务的土地免于征收城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

答案：ABDE

解析：选项C：对企业厂区以外的公共绿化用地，暂免征收城镇土地使用税。



第三节 减免税优惠

二、危险行业用地

用地类型/情形	减免税规定
防火、防爆、防毒等安全防范用地	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，可由各省、自治区、直辖市税务局确定，暂免征收城镇土地使用税；对仓库库区、厂房本身用地，应依法征收城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
矿山企业用地	①矿山的采矿场、排土场、尾矿库、炸药库的安全区，采区运矿及运岩公路、尾矿输送管道及回水系统用地，免征城镇土地使用税 ②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 ③除上述规定外，对矿山企业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



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
核工业总公司 所属企业用地	对生产核系列产品的厂矿，为照顾其特殊情况，除生活区、办公区用地应依照规定征收城镇土地使用税外，其他用地暂免征收城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
核电站用地	①对核电站的核岛、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、办公用地按规定征收城镇土地使用税，其他用地免征城镇土地使用税 ②对核电站应税土地在基建期内减半征收城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

【多选题】下列用地，免征城镇土地使用税的有（ ）。

- A. 矿山的尾矿库用地
- B. 供电部门的变电站用地
- C. 盐场、盐矿的生产厂房用地
- D. 核电站基建期内的应税土地
- E. 非营利性的老年服务机构自用的土地



第三节 减免税优惠

答案：ABE

解析：选项C：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；选项D：对核电站应税土地在基建期内减半征收城镇土地使用税。



第三节 减免税优惠

三、围绕“衣食住行”用地

1. 商品储备和物流企业

用地类型/情形	减免税规定
商品储备管理公司及其直属库用地	至2027年12月31日，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



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
物流企业大宗商品仓储设施用地	①至2027年12月31日，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 ②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，应按规定征收城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

2. “食”

用地类型/情形	减免税规定
盐场、盐矿用地	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 ③对盐场、盐矿的其他用地，由各省、自治区、直辖市税务局根据实际情况，确定征收城镇土地使用税或给予定期减征、免征的照顾



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
农产品批发市场 农贸市场用地	①至2027年12月31日，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 ②对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



第三节 减免税优惠

3. “住”

用地类型/情形	减免税规定
棚户区改造用地	①对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税 ②在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，依据政府部门出具的相关材料、房屋征收（拆迁）补偿协议或棚户区改造合同（协议），按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
公共租赁住房用地	至2025年12月31日，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。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

【单选题】下列用地，免征城镇土地使用税的是（ ）。

（2018年考题改编）

- A. 军队家属的院落用地
- B. 国家机关的办公用地
- C. 各类危险品仓库库区本身用地
- D. 企业内部道路绿化用地



第三节 减免税优惠

答案：B

解析：选项A：免税单位职工家属的宿舍用地，由各省、自治区、直辖市税务局确定征免城镇土地使用税。选项C：各类危险品仓库库区、厂房本身用地依法征收城镇土地使用税。选项D：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。



第三节 减免税优惠

4. “行”

用地类型/情形	减免税规定
企业的铁路专用线、公路等用地	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



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
交通部门港口用地	①对港口的码头（泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等）用地，免征城镇土地使用税 ②对港口的其他用地，应按规定征收城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
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、场内外通讯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，均须依照规定征收城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
铁路运输企业自用的土地	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。地方铁路运输企业自用的土地应缴纳的城镇土地使用税，比照铁道部（现为中国铁路总公司）所属铁路运输企业的政策执行



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
民用航空发动机、民用飞机研制项目用地	①至2027年12月31日，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至2027年12月31日，对纳税人及其全资子公司从事空载重量大于45吨的民用客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



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统运营用地	至2027年12月31日，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



第三节 减免税优惠

【多选题】民航机场的下列用地免征城镇土地使用税的有（ ）。（2024年）

- A. 停机坪用地
- B. 滑行道用地
- C. 候机楼用地
- D. 场内通讯导航设施用地
- E. 场外道路用地



第三节 减免税优惠

答案：ABDE

解析：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、场内外通讯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。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。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。



第三节 减免税优惠

四、其他减免税规定

用地类型/情形	减免税规定
免税单位与纳税单位之间无偿使用的土地	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 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



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
科技企业孵化器、 大学科技园、众创 空间用地	至2027年12月31日，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土地，免征城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
“六税两费”减半优惠	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资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
抵债不动产	为继续支持银行业金融机构、金融资产管理公司处置不良债权，有效防范金融风险，各地可根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》授权和本地实际，对银行业金融机构、金融资产管理公司持有的抵债不动产减免城镇土地使用税



第三节 减免税优惠

用地类型/情形	减免税规定
各省、自治区、直辖市税务局确定征免税的情形	①个人所有的居住房屋及院落用地 ②房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地 ③免税单位职工家属的宿舍用地 ④集体和个人举办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地



第三节 减免税优惠

【单选题】下列情形所占用的土地免征城镇土地使用税的是（ ）。（2023年）

- A. 自收自支事业单位自用的土地
- B. 景区实景演出舞台占用的土地
- C. 海关无偿使用机场的土地
- D. 农副产品加工厂占用的土地



第三节 减免税优惠

答案：C

解析：选项A：由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地，免征城镇土地使用税；但不包括实行自收自支、自负盈亏的事业单位。选项B：没有免税规定。选项D：直接用于农、林、牧、渔业的生产用地，免征城镇土地使用税；但是不包括农副产品加工厂占地。



第三节 减免税优惠

【单选题】甲企业生产经营用地分布于两处，第一处土地使用权属于某免税单位，甲企业无偿占用2000平方米；第二处土地使用权面积6000平方米，其中幼儿园占用500平方米、内部绿化带占用500平方米，其余办公使用。当地城镇土地使用税单位税额4元/平方米，甲企业全年应缴纳城镇土地使用税（ ）元。（2021年）

- A. 30000
- B. 28000
- C. 22000
- D. 32000



第三节 减免税优惠

答案：A

解析：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。企业办的幼儿园用地，免征城镇土地使用税。甲企业全年应缴纳的城镇土地使用税=（2000+6000-500）×4=30000（元）。