



第四节

计税依据和应纳税额的计算



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【考点1】计税依据 ★★

计税依据为纳税人“实际占用”的土地面积。

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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【考点2】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，分别计算缴纳城镇土地使用税。
（先分后税）



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【提示】 应纳税额的计算要结合纳税义务发生时间，上述公式是按年计算的，如果纳税义务不是从年初开始的，一定要在上述公式基础上乘以相应的时间权重。



第五节 征收管理



第五节 征收管理

【考点1】纳税义务发生时间 ★★

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
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
纳税人出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起
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；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



第五节 征收管理

情形	纳税义务发生时间
纳税人新征用的耕地	自批准征用之日起满1年时开始缴纳
纳税人新征用的非耕地	自批准征用次月起缴纳
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，纳税人应按照规定，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，从合同签订次月起缴纳城镇土地使用税。



第五节 征收管理

【单选题】纳税人购置新建商品房，其城镇土地使用税纳税义务发生时间是（ ）。（2020年）

- A. 房屋交付使用之次月
- B. 办理预售许可证之次月
- C. 房屋竣工备案之次月
- D. 办理不动产权属证书之次月



第五节 征收管理

答案：A

解析：购置新建商品房，城镇土地使用税的纳税义务发生时间为房屋交付使用之次月。



第五节 征收管理

【单选题】某公司2016年3月通过出让方式取得一宗土地，土地出让合同约定2016年4月交付，土地使用证记载占地面积为6000平方米。该土地年税额4元/平方米，该公司应缴纳城镇土地使用税（ ）元。（2017年）

- A. 16000
- B. 18000
- C. 20000
- D. 24000



第五节 征收管理

答案：A

解析：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。应纳税额=6000×4×8÷12=16000（元）。



第五节 征收管理

【考点2】纳税期限与纳税地点 ★

一、纳税期限

按年计算、分期缴纳。

缴纳期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。

二、纳税地点

由土地所在地的税务机关负责征收。

纳税人使用的土地不在一地的，由纳税人分别向土地所在地的税务机关申报缴纳。



第五节 征收管理

【考点3】纳税申报

1. 纳税人应依照当地税务机关规定的期限，填写《财产和行为税纳税申报表》，将其占用土地的权属、位置、用途、面积和税务机关规定的其他内容，据实向当地税务机关办理纳税申报登记。

2. 纳税人如有住址变更、占用面积变化等情况，要按规定及时向税务机关办理变更登记。



第五节 征收管理

【多选题】下列关于城镇土地使用税征收管理的说法，正确的有（ ）。（2022年）

- A. 购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起缴纳
- B. 纳税人新征用的土地应于批准新征用之日的60日内缴税
- C. 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税
- D. 纳税人使用的土地不属于同一省的，由纳税人分别向土地所在地缴税
- E. 纳税人新征用的非耕地，自批准征用次月起缴税



第五节 征收管理

答案：ACDE

解析：选项B：纳税人新征用的土地，必须于批准新征用之日起30日内申报登记。纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满1年时开始缴纳城镇土地使用税；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。

谢谢 观看

THANK YOU