



## 第八章

# 城镇土地使用税



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】纳税人和征税范围

| 要点          |                       | 具体规定                     |
|-------------|-----------------------|--------------------------|
| 征税范围        |                       | 城市、县城、建制镇和工矿区<br>(不包括农村) |
| 纳<br>税<br>人 | 拥有土地使用权的单位和个人         | 权属所有人                    |
|             | 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             |
|             | 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的     | 实际使用人                    |
|             | 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      |



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】适用税额

1. 城镇土地使用税采用幅度税额，拉开档次，每个幅度税额的差距规定为20倍。

2. 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标准的30%（避免地方恶性竞争）。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。



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】计税依据和应纳税额的计算

| 项目   | 具体规定                                                                                                                                                                          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 计税依据 | <p>纳税人实际占用的土地面积为计税依据。具体规定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 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</li><li>2. 尚未核发土地使用证书的，应由纳税人申报土地面积，据以纳税，等到核发土地使用证书以后再作调整</li></ol> |
| 应纳税额 | <p>年应纳税额=实际占用应税土地面积（平方米）×适用税额</p> <p>【提示】注意考试时纳税义务发生时间。如果不是全年持有，需要按月份折算应纳税额。（车船税、房产税、城镇土地使用税按年计征，均需考虑月份权重）</p>                                                                |



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】减免税优惠易考点

| 纳税人        | 用途          | 征税 | 举例（基本原理：非营利或国家鼓励）                                          |
|------------|-------------|----|------------------------------------------------------------|
| ①非营<br>利单位 | 公共用地        | ×  | 市政街道、广场、绿化地带等公共用地                                          |
|            | 自身业务自<br>用地 | ×  | 机关、团体、军队、事业单位、非营利医<br>疗机构、妇幼保健机构、科研机构自用；<br>宗教寺庙、公园、名胜古迹自用 |
|            | 经营用地        | √  | 机关出租用地；寺庙、名胜内附设的饮食<br>部等                                   |



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】减免税优惠易考点

| 纳税人   | 用途     | 征税 | 举例（基本原理：非营利或国家鼓励）              |                                                                                                                           |
|-------|--------|----|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ②营利单位 | 公共用地   | ×  | 企业厂区外未加隔离的铁路、公路、绿化用地、公园        |                                                                                                                           |
|       | 非办公自用地 | √  | 如厂区内职工家属楼、公园等；但企业办学校、托儿所、幼儿园免税 |                                                                                                                           |
|       | 经营用地   | √  | 免税（非生活办公区）                     | 1. 增加资源：开山填海；盐滩矿井矿场；运矿工路、管道<br>2. 保障安全：机场飞行区、通讯排水区；矿山炸药库安全区；核电站屏蔽厂房、放射废物厂房<br>3. 民生福利：安置房；经济房；供热厂；农村供水；农林生产；农贸市场；社区养老家政托育 |
|       |        |    | 减半                             | 物流大宗商品仓储；核电站核岛常规岛、辅助厂房、办公生活用地（基建期                                                                                         |
|       | 无偿给①   | ×  | 公安、海关使用铁路、民航土地                 |                                                                                                                           |



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】税收优惠

#### 一、减免税基本规定

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，从使用的月份起免征城镇土地使用税5年至10年；（购买其他单位开山填海和改造废弃土地不享受免税）



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】税收优惠

#### 二、减免税特殊规定（非营利、非独占、鼓励）

1. 对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地，免征城镇土地使用税。
2. 免税单位无偿使用纳税单位的土地，免税。纳税单位无偿使用免税单位的土地，征税。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，按其占用的建筑面积占建筑总面积的比例征税。



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】税收优惠

#### 二、减免税特殊规定（非营利、非独占、鼓励）

3. 对企业在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的铁路专用线、公路用地、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（火电厂围墙外外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地免税，其他用地照章征税）。

4. 机场飞行区（跑道、停机坪等）用地、通讯导航设施用地、排水防洪设施用地，免税；机场工作区（办公、生产维修区、候机楼、停车场等）、生活区、绿化用地征税。机场场外道路用地免税，场内道路用地征税。



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】税收优惠

#### 二、减免税特殊规定（非营利、非独占、鼓励）

5. 对盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，免税；生产厂房、办公生活区用地征税。

6. 矿山采矿场、排土场、尾矿库、炸药库的安全区、运矿公路、尾矿输送管道及回水系统用地、未利用的塌陷地和荒山占地，免税；生产生活办公区征税。

7. 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，免税。



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】税收优惠

#### 二、减免税特殊规定（民生）

1. 对改造安置住房建设用地免税。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。

2. 房地产开发公司经批准开发建设经济适用房的用地，免税。其他用地征税。



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】税收优惠

#### 二、减免税特殊规定（民生）

3. 公共租赁住房与保障房用地免税，配套建设的按占比比例计算免税额。
4. 为社区提供养老、托育、家政等服务的用地免税。
5. 农产品批发市场、农贸市场专门经营农产品的土地免税。
6. 福利性、非营利性的老年服务机构自用土地免税。
7. 供热企业为居民供热所使用的厂房及土地免税，其他厂房及土地征税。
8. 农村饮水安全工程用地免税，同时向城镇居民供水的，按农村供水量区分免税比例。



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】税收优惠

#### 二、减免税特殊规定（减半）

1. 对物流企业自有的（包括自用和出租）或承租大宗商品仓储设施用地和物流企业承租用于大宗商品仓储设施的土地，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。但生活和办公区以及其他非直接用于大宗商品仓储的土地不适用该优惠政策。

2. 核电站的核岛、常规岛、辅助厂房和通讯设施用地、生活办公用地，基建期内减半征收，



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】税收优惠

#### 二、减免税特殊规定（省级自决）

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. 集体和个人办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地
5. 防火、防爆、防毒等安全防范用地；不包括仓库库区、

厂房本身用地

6. 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。



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】征收管理

| 要点       |                    | 具体规定                                                              |
|----------|--------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 纳税义务发生时间 | 购置新建商品房            | 房屋交付使用之次月起                                                        |
|          | 购置存量房              | 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                             |
|          | 出租、出借房产            | 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之次月起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订之次月起缴纳城镇土地使用税 |



## 第八章 城镇土地使用税

### 【考点】征收管理

| 要点       |                     | 具体规定                                                           |
|----------|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| 纳税义务发生时间 | 新征用的耕地              | 批准征用之日起满一年时（两占地税不同征）<br>【提示】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，按↑处理 |
|          | 新征用的非耕地             | 批准征用次月起                                                        |
|          | 纳税人依法终止城镇土地使用税纳税义务的 | 其应纳税款的计算应截止到土地的权利状态发生变化的当月末（与房产税相同）                            |
| 纳税期限     |                     | 按年计算，分期缴纳。                                                     |
| 纳税地点     |                     | 土地所在地                                                          |



# 第九章

## 耕地占用税



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】纳税义务人

耕地占用税是在中国境内，对占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，按照实际占用的耕地面积和规定税率一次性征收的税种。它属于对特定土地资源占用课税。

耕地占用税纳税人规定：

1. 经批准占用耕地的，纳税人为农用地转用审批文件中标明建设用地人；未标明的，纳税人为用地申请人（如某地方政府）
2. 未经批准占用耕地的，纳税人为实际用地人



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】征税范围

耕地占用税的征税范围包括纳税人占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的国家所有和集体所有的耕地。

1. 耕地是指用于种植农作物的土地，包括园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地。

2. 占用耕地建设农田水利设施、建设直接为农业生产服务的生产设施（如种子、农机仓库），不缴纳耕地占用税。



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】单位税额

1. 耕地占用税适用地区差别幅度定额税率，人均耕地面积越少，单位税额越高，每级幅度税额的差距都是5倍。
2. 占用基本农田的，加按150%征收耕地占用税。
3. 人均耕地低于0.5亩的地区，省、自治区、直辖市可以根据当地经济发展情况，适当提高适用税额，但提高的部分不得超过税法规定适用税额的50%



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】单位税额

4. 占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或非农建设的，省级自决可降低适用税额，幅度不得低于50%。



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】计税依据与应纳税额的计算

1. 耕地占用税以纳税人实际占用的属于耕地占用税征税范围的土地（以下简称应税土地）面积为计税依据，按应税土地当地适用税额计税，实行一次性征收。

2. 临时占用耕地，应当依照规定缴纳耕地占用税。纳税人在批准临时占用耕地的期限内恢复所占用耕地原状的，全额退还已经缴纳的耕地占用税。

### 3. 税额计算

应纳税额=应税土地面积×适用税额



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】减免税优惠

| 情况 | 具体规定                                                                                                             |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 免征 | 1. 军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地（注意没有国家机关、人民团体、科研机构）<br>2. 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅 |



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】减免税优惠

| 情况 | 具体规定                                                                                                                                                                               |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 减征 | <p>1. 铁路线路、公路线路（不含专用公路和城区机动车道）、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按每平方米2元的税额征税（企业经营铁路专用线不享受减税）</p> <p>2. 农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按当地适用税额减半征税；其中农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税</p> |



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】征收管理

| 项目           | 具体规定                  |                                      |
|--------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 征收单位         | 税务机关                  |                                      |
| 纳税义务<br>发生时间 | 经批准占用耕地               | 收到自然资源主管部门办理占用耕地手续的书面通知的当日（非批准日或占用日） |
|              | 未经批准占用耕地              | 自然资源主管部门认定的纳税人实际占用耕地的当日（不是发现日）       |
|              | 经批准改变原占地用途，需要补缴耕地占用税  | 收到批准文件的当日（非占用日）                      |
|              | 未经批准改变原占地用途，需要补缴耕地占用税 | 自然资源主管部门认定的改变用途当日                    |
|              | 因挖损、采矿塌陷、压占、污染等损毁耕地   | 自然资源、农业农村等相关部门认定损毁耕地的当日              |



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】征收管理

| 项目     | 具体规定                 |
|--------|----------------------|
| 申报缴库期限 | 纳税义务发生之日起30日内（不按期纳税） |
| 纳税地点   | 耕地所在地                |



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】耕地占用税的退还

1. 纳税建设项目施工或者地质勘查临时占用耕地，应当依照规定缴纳耕地占用税。纳税人在批准临时占用耕地期满之日起一年内依法复垦，恢复种植条件的，全额退还已经缴纳的耕地占用税。

2. 因挖损、采矿塌陷、压占、污染等损毁耕地属于税法所称的非农业建设，应依照税法规定缴纳耕地占用税；自自然资源、农业农村等相关部门认定损毁耕地之日起3年内依法复垦或修复，恢复种植条件的，比照第（1）条规定办理退税



## 第九章 耕地占用税

### 【考点】城镇土地使用税VS耕地占用税

| 项目       | 城镇土地使用税                                               | 耕地占用税          |
|----------|-------------------------------------------------------|----------------|
| 相似点      | 因“占地”而生幅度定额税率地方税<br>测定面积需相关部门合作<br>部分优惠重合（如军事、学校、幼儿园） |                |
| 纳税期限     | 按年计算、分期缴纳                                             | 一次性            |
| 纳税义务发生时间 | 次月                                                    | 当日             |
| 地方可调范围   | 最低可降30%                                               | 最高可升50%最低可降50% |
| 联系       | 符合条件的征耕地占用税批准征地1年期满后，再征城镇土地使用税                        |                |



# 第十章

## 船舶吨税



## 第十章 船舶吨税

### 【考点】征税范围和税率

自中华人民共和国境外港口进入境内港口的船舶，应缴纳船舶吨税。船舶吨税由海关代表国家交通管理部门在设关口岸对进入中国港口的国际航行船舶征收的用于航道设施建设的一种使用税。

| 类型   | 适用范围                                                    |
|------|---------------------------------------------------------|
| 优惠税率 | 中华人民共和国国籍的应税船舶船籍国（地区）与我国签订含有相互给予船舶税费最惠国待遇条款的条约或者协定的应税船舶 |
| 普通税率 | 其他应税船舶                                                  |



## 第十章 船舶吨税

### 【考点】征税范围和税率

2. 拖船和非机动驳船分别按相同净吨位船舶税率的50%计征税款（非机动驳船需连接拖船发挥运输功能，减半为促进拖驳业发展）。

2. 拖船按照发动机功率每千瓦折合净吨位0.67吨。

3. 无法提供净吨位证明文件的游艇，按照发动机功率每千瓦折合净吨位0.05吨。



## 第十章 船舶吨税

### 【考点】应纳税额计算

吨税按照船舶净吨位和吨税执照期限征收。

应纳税额=船舶净吨位×定额税率。



## 第十章 船舶吨税

### 【考点】减免税规定

| 情况     | 具体规定                                                                                                                                                                                                        |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 与车船税重合 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 捕捞、养殖渔船，免税</li><li>2. 军队、武装警察部队专用或征用的船舶、警用船舶，免税</li><li>3. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的船舶，免税</li><li>4. 非机动船舶，免税（车船税不征税）</li><li>5. 拖船、非机动驳船减半</li></ol> |



## 第十章 船舶吨税

### 【考点】减免税规定

| 情况           | 具体规定                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 船舶吨税单独规定直接免税 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 应纳税额在人民币50元以下的船舶（与关税相同）</li><li>2. 自境外以购买、受赠、继承等方式取得船舶所有权的初次进口到港的空载船</li><li>3. 船舶吨税执照期满后24小时内不上下客货的船舶</li><li>4. 避难、防疫隔离、修理、改造、终止运营或者拆解，并不上下客货的船舶</li></ol> |
| 船舶吨税延期纳税     | <p>在吨税执照期限内，应税船舶发生下列情形之一的，海关按照实际发生的天数批注延长吨税执照期限：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 避难、防疫隔离、修理、改造，并不上下客货</li><li>2. 军队、武装警察部队征用</li></ol>                                                   |



## 第十章 船舶吨税

### 【考点】征收管理

| 项目           | 具体规定                                                                                    |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 征收单位         | 吨税由海关负责征收。海关征收吨税应制发缴款凭证。                                                                |
| 纳税义务<br>发生时间 | 吨税纳税义务发生时间为应税船舶进入港口的当日。<br><b>【提示】</b> 应税船舶在吨税执照期满后尚未离开港口的，应当申领新的吨税执照，自上一次执照期满的次日起续缴吨税。 |
| 申报缴库<br>期限   | 应税船舶负责人应当自海关填发吨税缴款凭证之日起15日内缴清税款。未按期缴清税款的，自滞纳税款之日起至缴清税款之日止，按日加收滞纳税款0.5%的税款滞纳金。           |



## 【提示】涉及减半征收的小税种

### 一、适用主体

1. 增值税小规模纳税人
2. 小型微利企业
3. 个体工商户

### 二、具体政策

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 减半征收

谢谢 观看

---

THANK YOU