

【知识点】城镇土地使用税

一、概述

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标准，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。

二、纳税人与征税范围

1. 纳税人

情形	纳税人
一般情形	由拥有土地使用权的单位或个人缴纳
未确定或权属纠纷未解决的	由实际使用人纳税
土地使用权共有的	各方均为纳税人
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纳税

2. 征税范围

城市、县城、建制镇、工矿区。

【注意1】不包括农村。

【注意2】公园、名胜古迹内索道公司的经营用地应缴纳城镇土地使用税。

【注意3】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，暂按应征税款的50%征收。

三、税率

城镇土地使用税实行分级幅度税额税率。

四、计税依据和应纳税额的计算

计税依据	纳税人实际占用的土地面积（平方米）。
应纳税额	年应纳税额=实际占用的应税土地面积（平方米）×适用税额

【教材例6-3】某市一商场坐落在该市繁华地段，企业土地使用权证书记载占用土地的面积为6000平方米，经确定属一等地段；该商场另设两个统一核算的分店均坐落在市区三等地段，共占地4000平方米；一座仓库位于市郊，属五等地段，占地面积为1000平方米；另外，该商场自办托儿所占地面积2500平方米，属三等地段。试计算该商场全年应纳城镇土地使用税税额。

（一等地段年税额5元/平方米；三等地段年税额3元/平方米；五等地段年税额2元/平方米。税法规定托儿所占地面积免税。）

解析：

（1）商场占地应纳城镇土地使用税税额=6000×5=30000（元）

（2）分店占地应纳城镇土地使用税税额=4000×3=12000（元）

（3）仓库占地应纳城镇土地使用税税额=1000×2=2000（元）

（4）商场自办托儿所按税法规定免税。

（5）全年应纳城镇土地使用税税额=30000+12000+2000=44000（元）

五、城镇土地使用税的减免

1. 免税基本规定（（1）～（3）与房产税相同）

- (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) 开山填海整治的土地和改造的废弃土地（从使用月份起免缴5～10年）。
- (7) 由财政部另行规定的能源、交通、水利用地和其他用地。

2. 特殊免税规定

- (1) 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自用的土地。
- (2) 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。
- (3) 免税单位无偿使用纳税单位的土地。

3. 其他减免税优惠的规定

- (1) 与“内”交，“外”不交相关优惠

范围	相关规定	
企业的绿化用地	厂区外的公共绿化用地和向社会开放的公园用地	暂免
	厂区（包括生产、办公及生活区）以内的	征
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	
	机场道路	场外道路用地
		场内道路用地
	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	

- (2) 与耕地占用税衔接

缴纳了耕地占用税的	满1年时开始征收城镇土地使用税；
非耕地的	次月起征收城镇土地使用税。

- (3) 用于体育活动的土地

- ①自2016年1月1日起，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（与房产税相同）。
- ②符合条件的经费自理事业单位、体育社会团体、体育基金会、体育类民办非企业单位拥有并运营管理的体育场馆，免征。
- ③企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的土地，减半。

- (4) 对个人出租住房，不区分用途，免征。

(5) 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。

(6) 至2027年12月31日，对饮水工程运营管理单位自用的生产、办公用房产、土地，免征城镇土地使用税。

(7) 自2023年10月1日起，对保障性住房项目用地免征城镇土地使用税。

4. 与房产税相同

(1) 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房产、土地，暂免征收城镇土地使用税、房产税。

(2) 对饮水工程运营管理单位自用的生产、办公用房产、土地，免征城镇土地使用税、房产税。

(3) 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房产、土地，免征城镇土地使用税、房产税。

(4) 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。

(5) 对向居民供热收取采暖费的“三北”地区供热企业，为居民供热所使用的厂房及土地免征城镇土地使用税；对供热企业其他厂房及土地，应当按照规定征收城镇土地使用税。

六、征收管理

城镇土地使用税由土地所在地的税务机关征收。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；新征用的非耕地，自批准征用次月起缴纳土地使用税。