

第一节 城镇土地使用税法

【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                        |
|----|------------------------------------------------|---------------------------|
| 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】生产、经营用地和其他用地，不属于免税范围。 |
|    | （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。            | —                         |

| 类型   | 具体规定            | 备注                                                                                                                                       |
|------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 无偿使用 | 免税单位无偿使用纳税单位的土地 | <p>【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。</p> <p>【对比 2】有偿使用看“谁”拥有：</p> <p>（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。</p> <p>（2）纳税单位有偿使用免税</p> |

|    |                                               |                                                                                              |
|----|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                               | 单位的土地,免税单位应 <b>照章</b><br><b>缴纳</b> 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 <b>免税单位使用的部分</b> | <b>【对比】</b> 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 <b>纳税单位</b> 可按其占用的建筑面积占建筑总面积的 <b>比例</b> 计征城镇土地使用税。 |

| 类型 | 具体规定                                                                     | 备注                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 公共 | (1) <b>市政街道、广场、绿化地带等公共用地。</b>                                            | —                                               |
|    | (2) 截至 2027 年 12 月 31 日前,对 <b>城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统运营用地</b> ,免征城镇土地使用税。 | —                                               |
|    | (3) 企业的铁路专用线、公路等用地,在 <b>厂区以外</b> 、与社会公用地段未加隔离的。                          | —                                               |
|    | (4) 企业 <b>厂区以外</b> 的公共绿化用地和向社会开放的公园用地。                                   | <b>【对比】</b> 企业 <b>厂区以内</b> 的绿化用地,照章 <b>征税</b> 。 |

| 类型       | 具体规定                        |
|----------|-----------------------------|
| 特定<br>房产 | (1) 对棚户区改造 <b>安置住房</b> 建设用地 |
|          | (2) 对 <b>保障性住房</b> 项目建设用地   |

|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | (3) 2027 年 12 月 31 日前, 对公租房建设期间用地及公租房建成后占地 |
|--|--------------------------------------------|

| 类型   | 具体规定                                                                           | 备注                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 其他规定 | (1) 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 5~10 年。                             |                                                                 |
|      | (2) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地。                                                         | 【对比】不包括农副产品加工场地和生活办公用地。                                         |
|      | (3) 截至 2027 年 12 月 31 日前, 对农产品批发市场、农贸市场(包括自有和承租, 下同)专门用于经营农产品的土地, 暂免征收城镇土地使用税。 | 【对比】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。 |
|      | (4) 盐场的盐滩、盐矿的矿井用地。                                                             | —                                                               |

| 类型   | 具体规定                                                             | 备注                                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 其他规定 | (5) 核电站的除核岛、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、办公用地之外的其他用地免征城镇土地使用税。 | 【对比 1】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。<br>【对比 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。 |
|--|--|-------|

| 类型   | 具体规定                                                                                                       | 备注 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 其他规定 | (6) 石油天然气生产建设中用于地质勘探、钻井、井下作业、油气田地面工程等 <b>施工临时用地</b> ，石油天然气生产企业 <b>厂区以外</b> 的铁路专用线、公路及输油（气、水）管道用地，油气长输管线用地。 | —  |

| 类型   | 具体规定                                                                                                                | 备注                                                                |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 其他规定 | (7) 2027 年 12 月 31 日前，对物流企业自有的(包括自用和出租，物流企业享受税收优惠)或承租的(出租人享受税收优惠) <b>大宗商品仓储设施用地</b> ，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。 | <b>【对比】</b> 物流企业的办公、生活区用地及其他非直接从事大宗商品仓储的用地，不属于减税范围，应按规定征收城镇土地使用税。 |
|      | (8)2027 年 12 月 31 日之前，对 <b>国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园</b> 和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式 <b>提供给在孵对象</b> 使用的土地，免征城镇土地使用税。          |                                                                   |

| 类型   | 具体规定                                                                                                               | 备注 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 其他规定 | (9) 至 2027 年供暖期结束, 对“三北”地区向居民供热收取采暖费的供热企业 <b>为居民供热</b> 所使用的土地免征城镇土地使用税; 对供热企业 <b>其他土地, 照章征收</b> 城镇土地使用税 (2026 年新增) | —— |
|      | (10) 市、县城、建制镇以外工矿区内的消防、防洪排涝、防风、防沙设施用地 (2026 年新增)                                                                   | —— |

(二) **省、自治区、直辖市税务局**确定的城镇土地使用税减免优惠

| 项目                                 | 具体规定                                 |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>省、自治区、直辖市税务局</b> 确定的城镇土地使用税减免优惠 | 1. <b>个人所有</b> 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. <b>集体和个人</b> 办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地。 |
|                                    | 5. <b>安置残疾人</b> 就业单位的用地。             |

【例题·多选题】(2024) 下列用地中, 免征城镇土地使用税的有 ( )。

- A. 农贸市场专用于经营农产品的房产用地
- B. 盐场的盐滩用地
- C. 城市地铁站的出入口用地
- D. 物流企业承租的大宗商品仓储用地

**答案：**ABC

**解析：**选项D，2027年12月31日之前，对物流企业自有的（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。

**【例题·单选题】**（2025年）下列各项中，可由省、自治区、直辖市税务局确定减免城镇土地使用税的是（ ）。

- A. 安置残疾人就业单位的用地
- B. 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地
- C. 对棚户区改造安置住房建设用地
- D. 对保障性住房项目建设用地

**答案：**A

**解析：**选项B、C、D，属于法定免征城镇土地使用税的优惠。

**【例题·单选题】**（2024）位于市区的某企业为一般纳税人，2024年初占地面积15000平方米，其中学校占地1000平方米，内部绿化区占地3000平方米，厂房占地8000平方米，该企业所在地城镇土地使用税年税额5元/平方米，假设不考虑六税两费减半优惠政策，则该企业2024年应缴纳城镇土地使用税为（ ）元。

- A. 70000
- B. 75000
- C. 55000
- D. 80000

**答案：**A

**解析：**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，免征城镇土地使用税。该企业2023年应缴纳城镇土地使用税=（15000-1000）×5=70000（元）。