

第一节 城镇土地使用税法

【知识点】征收管理（★★★）

| 项目 | 解释 | | |
|----------|-------------------|--|----|
| 纳税义务发生时间 | 情形 | 具体规定 | 备注 |
| | 以出让或转让方式有偿取得土地使用权 | 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。 | —— |

| 项目 | 解释 | | |
|----------|--------------------------|----------|----|
| 纳税义务发生时间 | 情形 | 具体规定 | 备注 |
| | 新征用的非耕地 | 批准征用次月起。 | —— |
| 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。 | 特殊规定。 | |

| 项目 | 解释 | | |
|----------|-----------------------------|-------------|----------------|
| 纳税义务发生时间 | 情形 | 具体规定 | 备注 |
| | 购置新建商品房 | 房屋交付使用之次月起。 | 【提示】与房产税的规定一致。 |
| 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。 |
| | 因土地的权利发生变化而依法终止城镇土地使用税纳税义务 | 自 2009 年 1 月 1 日起，纳税人因土地的权利发生变化而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权利发生变化的当月末。 |

【提示】城镇土地使用税与耕地占用税的衔接问题

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**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**的次月起缴纳城镇土地使用税。（2026 年新增）

| 项目 | 解释 |
|------|---|
| 纳税期限 | 城镇土地使用税实行 按年计算、分期缴纳 的征收方法，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。 |
| 纳税地点 | 由 土地所在地 的税务机关征收。纳税人使用的土地不属于同一省、自治区、直辖市管辖的，由纳税人 分别 向土地所在地的税务机关缴纳城镇土地使用税；在同一省、自治区、直辖市管辖范围内，纳税人跨地区使用的土地，其纳税地点由各省、自治区、直辖市税务局确定。 |

【例题·单选题】（2024）2024 年 3 月 15 日，某纳税人因土地的权利发生变化而依法终止城镇土地使用税纳税义务，其城镇土地使用税的应纳税款的计算应截止到某一日期，该日期是（ ）。

- A. 2024 年 4 月 15 日
- B. 2024 年 3 月 15 日
- C. 2024 年 12 月 31 日
- D. 2024 年 3 月 31 日

答案：D

解析：自 2009 年 1 月 1 日起，纳税人因土地的权利发生变化而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权利发生变化的当月末。

【例题·单选题】（2019）某企业 2024 年初占用土地 20000 平方米，其中幼儿园占地 400 平方米，其余为生产经营用地，6 月购置一栋办公楼，占地 300 平方米，该企业所在地城镇土地使用税年税额 6 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（ ）。

- A. 118500 元
- B. 118350 元
- C. 119400 元
- D. 118650 元

答案：A

解析：该企业 2024 年应缴纳城镇土地使用税为 $(20000 - 400) \times 6 + 300 \times 6 \div 12 \times 6 = 118500$ （元）。