



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

专题九 城镇土地使用税纳税审核

【知识点】城镇土地使用税纳税义务人

1. 拥有土地使用权的单位和个人。
2. 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的→实际使用人纳税。
3. 土地使用权共有的，由共有各方分别纳税→按各自实际使用的土地面积纳税。
4. 拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的→由代管人或实际使用人纳税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】城镇土地使用税适用税率

1. 有幅度的定额税率。

2. 经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区土地使用税的适用税额标准可以适当降低，但降低额不得超过《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第四条规定最低税额的30%。

经济发达地区土地使用税的适用税额标准可以适当提高，但须报经财政部批准。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】城镇土地使用税计税依据

- 1.城镇土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据。
- 2.由省级政府确定的单位组织测定→以测定的面积为准。
- 3.尚未组织测定，但纳税人持有政府部门核发的土地使用证书→以证书确认的土地面积为准。
- 4.尚未核发土地使用证书的→由纳税人申报土地面积，据以纳税，待核发土地使用证书后再作调整。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】地下建筑用地涉及的城镇土地使用税

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**，按规定征收城镇土地使用税。

其中，**已取得地下土地使用权证的**，按土地使用权证确认的土地面积计算应征税款；**未取得地下土地使用权证或地下土地使用权证上未标明土地面积的**，按地下建筑垂直投影面积计算应征税款。

对上述地下建筑用地**暂按应征税款的50%**征收城镇土地使用税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】城镇土地使用税税收优惠

- 1.国家机关、人民团体、军队**自用**的土地→本身的办公用地和公务用地。
- 2.由国家财政部门拨付事业经费的单位**自用**的土地→本身的业务用地。
- 3.宗教寺庙、公园、名胜古迹**自用**的土地。

【提示】公园、名胜古迹中附设的营业单位如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等使用的土地**不属于**免税范围。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

4.市政街道、广场、绿化地带等公共用地。

5.直接用于农、林、牧、渔的**生产**用地→不包括农副产品加工场地和生活办公用地。

6.经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴土地使用税5～10年。

7.免税单位无偿使用纳税单位的土地，免征城镇土地使用税。

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

8.企业办的学校，医院，托儿所，幼儿园自用的土地，免征城镇土地使用税。

9.对企业**厂区以外的**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；对企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的绿化用地，应照章征收城镇土地使用税。

10.至2027年12月31日，对物流企业自有（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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

11.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。

12.至2027年12月31日，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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】城镇土地使用税征收管理

一、城镇土地使用税纳税义务发生时间

1.购置新建商品房→自房屋交付使用之次月起。

2.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。

3.出租、出借房产→自交付出租、出借房产之次月起。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

4. 以出让或转让方式有偿取得土地使用权（**包括**通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地）→ 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，受让方从合同签订次月起缴纳。

5. 新征用的耕地 → 自批准征用之日起满1年时开始。

6. 新征用的非耕地 → 自批准征用次月起。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

二、城镇土地使用税按年计算、分期缴纳，具体纳税期限由省级人民政府确定。

三、纳税人使用的土地不属于同一省（自治区、直辖市）管辖范围的，应由纳税人分别向土地所在地的税务机关缴纳土地使用税。

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，如何确定纳税地点，由各省、自治区、直辖市税务局确定。

谢谢 观看

THANK YOU