



第八章 城镇土地使用税



考情分析

本章属于非重点章。主要以单项选择题、多项选择题为主，可与房产税、印花税、耕地占用税组合考查计算题。平均分值在6分左右。



第一节 概述



第一节 概述

以开征范围的土地为征税对象，以实际占用的土地面积为计税依据，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。



第一节 概述

二、特点

1. 征税范围有所限定;
2. 实行差别幅度税额。



第二节

征税范围、纳税人与适用税额



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

一、征税范围

城市、县城、建制镇、工矿区内，其中城市的征收范围为市区和郊区。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

二、纳税人

凡在**城市、县城、建制镇、工矿区**范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税义务人。

1.城镇土地使用税由**拥有**土地使用权的单位或个人缴纳。

2.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；

3.土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由实际使用人纳税。

4.土地使用权共有的，由共有各方分别纳税。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

三、适用税额

按大、中、小城市规模实行分级幅度税额。

【提示1】城镇土地使用税适用四档地区差别幅度定额税率，每档最高税额与最低税额相差20倍。

【提示2】经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区城镇土地使用税的适用税额标准可以适当降低，但降低额不得超过规定最低税额的30%。

【提示3】经济发达地区城镇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。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

【单选题】（2022年）根据城镇土地使用税法的规定，贫困地区可以适当降低适用税额的标准。降低标准时需要经过的批准机关是（ ）。

- A. 国务院
- B. 财政部
- C. 国家税务总局
- D. 省、自治区、直辖市的人民政府



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

答案：D

解析：经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的城镇土地使用税适用税额标准可以适当降低，但降低额不得超过规定的最低税额30%。经济发达地区城镇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

减免税优惠



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

一、减免税基本优惠

- 1.国家机关、人民团体、军队自用的土地（同房产税）
- 2.由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地（同房产税）
- 3.宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地（同房产税）
- 4.市政街道、广场、绿化地带等公共用地。

非社会性的公共用地不能免税，如企业内部绿化、广场、道路用地。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

5.直接用于农、林、牧、渔业的生产用地

指直接从事种植、养殖、饲养的专业用地。农副产品加工厂占地和从事农、林、牧、渔业生产单位的生活、办公用地不包括在内。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

6. 开山填海整治的土地

自行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年至10年。

【提示】开山填海整治的土地是指纳税人经有关部门批准后自行填海整治的土地，不包括纳税人通过出让、转让、划拨等方式取得的已填海整治的土地。

7. 由财政部另行规定免税的能源、交通、水利用地和其他用地。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

【多选题】（2020年）下列占用土地行为，免征城镇土地使用税的有（ ）。

- A.市政街道占用土地
- B.军队办公场所占用土地
- C.种植业生产占用土地
- D.城市市政广场占用土地
- E.公园内饮食部占用土地

答案：ABCD

解析：选项E：公园、名胜古迹中附设的营业场所，应照章征收城镇土地使用税。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

二、减免税其他优惠

(一) 其他减免税一般规定

情形	征税	减免
各类 危险 品仓库、厂房所需的危险品防火、爆、毒等安全防范用地	仓库库区、厂房本身用地	安全防范用地由各省、自治区、直辖市税务局确定，暂免
企业铁路专用线、公路等用地	企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的	厂区外、与社会公用地段未加隔离的，暂免
企业绿化用地		厂区外公共绿化用地和向社会开放的公园用地，暂免



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

续表

情形	征收	减免
盐场、盐矿用地	生产厂房、办公、生活区用地	盐滩、盐矿矿井用地，暂免
矿山企业用地	其他生产用地及办公、生活区用地	(1) 采矿场、排土场、尾矿库、炸药库的安全区，采区运矿及运岩公路、尾矿输送管道及回水系统用地，免征 (2) 采掘地下矿造成的塌陷地以及荒山占地，在未利用之前，暂免



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

续表

情形	征收	减免	
火电厂用地	厂区围墙内用地	厂区围墙外：灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地免征，其他用地照章征税	供电部门输电线路用地、变电站用地，免征
水电站用地	发电厂房用地，生产、办公、生活用地	其他用地免征	
水利设施用地	其他用地，如生产、办公、生活用地	水利设施及其管护用地（如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地），免征	



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

续表

情形	征收	减免
核电站用地	核岛、常规岛、辅助厂房和通信设施用地（不包括地下线路用地），生活、办公用地	其他免征；核电站应税土地在基建期内减半征收
交通部门港口用地	港口的其他用地	港口码头（即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等）用地，免征



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

续表

情形	征收	减免
民航机场用地	(1) 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) 机场场内道路用地	(1) 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和飞行区四周排水防洪设施用地, 免征 (2) 机场场外道路用地免征
自用的其他情形	学校、医院、幼儿园、福利性老年服务机构、铁路运输企业、农村饮水安全工程运营管理机构自用生产、办公用地、商品储备管理公司及其直属库用地等, 免征	



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

（二）其他减免税特殊规定

1.对免税单位无偿使用纳税单位的土地（如公安、海关等单位使用铁路、民航等单位的土地），免征城镇土地使用税；对纳税单位无偿使用免税单位的土地，照章纳税。

2.房地产开发公司开发建造商品房用地，除经批准开发建设经济适用房的用地外，对各类房地产开发用地一律不得减免。

3.公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地，免征。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的城镇土地使用税。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

4.对改造安置住房建设用地免征。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。

5.对保障性住房项目建设用地免征。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

6.对农产品批发市场、农贸市场使用（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。（同房产税）

7.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。

【提示】物流企业的办公、生活区用地及其他非直接用于大宗商品仓储的土地，应按规定征税。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

8. 供热企业供热用地（同房产税）

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。

【提示】对兼营供热企业，视其供热所使用的厂房及土地与其他生产经营活动所使用的厂房及土地是否可以区分，按照不同方法计算免征的城镇土地使用税。难以区分的，对其全部厂房及土地，按向居民供热取得的采暖费收入占其营业收入的比例，计算免征城镇土地使用税。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

9.民用航空发动机、民用飞机研制项目用地（同房产税）

（1）对纳税人及其全资子公司从事大型民用客机发动机、中大功率民用涡轴涡桨发动机研制项目自用的科研、生产、办公用地，免征城镇土地使用税。

（2）对纳税人及其全资子公司从事空载重量大于45吨的民用客机研制项目自用的科研、生产、办公用地，免征城镇土地使用税。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

10.农村饮水安全工程相关税收政策（同房产税）

对饮水工程运营单位自用于农村饮水安全工程的生产、办公用土地，免征城镇土地使用税。

11.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，免征城镇土地使用税。（同房产税）



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

12.对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征。

13.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。

14.对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收城镇土地使用税，该优惠政策执行至2027年12月31日。增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受城镇土地使用税其他优惠政策的，可叠加享受本项优惠政策。（“六税两费”）



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

15.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。（同房产税）

16.由各省、自治区、直辖市税务局确定征免税的情形

（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）免税单位职工家属宿舍用地；

（4）集体和个人举办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

【单选题】（2024年）下列土地，免征城镇土地使用税的是（ ）。

- A.农产品加工企业的办公用地
- B.水产养殖户的办公用地
- C.城市公交站场用地
- D.危险品仓库的库区用地



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

答案：C

解析：选项AB，直接用于农、林、牧、渔业的生产用地免征城镇土地使用税。直接用于农、林、牧、渔业的生产用地，是直接从事种植、养殖、饲养的专业用地，农副产品加工厂占地和从事农、林、牧、渔业生产单位的生活、办公用地不包括在内；选项D，对于各类危险品仓库、厂房所需的防火、防爆、防毒等安全防范用地，可由各省、自治区、直辖市税务局确定，暂免征收城镇土地使用税；对仓库库区、厂房本身用地，应依法征收城镇土地使用税。



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

【多选题】（2023年）下列用地行为，免征城镇土地使用税的有（ ）。

- A. 水电站的发电厂房用地
- B. 机场候机楼用地
- C. 火电厂厂区围墙外的输油管道用地
- D. 福利性老年人康复中心用地
- E. 向农村居民提供水的自来水公司自用的办公用地



第二节 征税范围、纳税人与适用税额

答案：CDE

解析：选项A，水电站的发电厂房用地（包括坝内、坝外式厂房），生产、办公、生活用地，应征收城镇土地使用税，对其他用地给予免税照顾；选项B，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，均须依照规定征收城镇土地使用税。



第四节

计税依据与应纳税额的计算



第四节 计税依据与应纳税额的计算

一、计税依据

实际占用的土地面积（平方米）为计税依据。

1. 纳税人实际占用的土地面积，以不动产管理部门核发的土地使用证书与确认的土地面积为准。

2. 尚未核发土地使用证书的，应由纳税人据实申报土地面积。



第四节 计税依据与应纳税额的计算

二、应纳税额的计算

应纳税额=计税土地面积（平方米）×适用税额

土地使用权由几方共有的，由共有各方按照各自实际使用的土地面积占总面积的比例，分别计算缴纳。



第四节 计税依据与应纳税额的计算

【单选题】（2022年）某“三北”地区供热企业为一般纳税人，占用土地20000平方米，其中自办学校占用2000平方米，其余为供热厂房和办公用地。2023年向居民供热取得采暖费收入占全部采暖费收入的比例是70%，当地城镇土地使用税税额为4元/平方米，企业全年应缴纳城镇土地使用税（ ）元。

- A.72000
- B.21600
- C.56000
- D.80000



第四节 计税依据与应纳税额的计算

答案：B

解析：应缴纳城镇土地使用税为 $(20000 - 2000) \times (1 - 70\%) \times 4 = 21600$ （元）。



第四节 计税依据与应纳税额的计算

【单选题】2025年某民用机场占地100万平方米，其中飞行区用地90万平方米，场外道路用地7万平方米，场内道路用地0.5万平方米，工作区用地2.5万平方米，城镇土地使用税税率为5元/平方米。2025年该机场应缴纳城镇土地使用税（ ）万元。

- A.12.5
- B.15
- C.47.5
- D.50



第四节 计税依据与应纳税额的计算

答案：B

解析：机场飞行区用地、场外道路用地，免征城镇土地使用税。应缴纳城镇土地使用税 = $(0.5 + 2.5) \times 5 = 15$ （万元）



第五节 征收管理



第五节 征收管理

一、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，缴纳城镇土地使用税。（同房产税）

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，缴纳城镇土地使用税。（同房产税）

3.出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起，缴纳城镇土地使用税。（同房产税）



第五节 征收管理

4.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，由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。

5.征收的耕地自批准征收之日起满1年时缴纳城镇土地使用税。

6.纳税人新征用的非耕地，自批准征用次月起缴纳城镇土地使用税。



第五节 征收管理

7.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，纳税人应按照规定，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。



第五节 征收管理

【单选题】（2022年）某公司2023年5月15日，签订新建商品房销售合同，房产交付使用时间是2024年5月31日。2024年7月15日，该公司办理房屋权属证书，该商品房城镇土地使用税的纳税义务发生时间为（ ）。

- A.2024年7月
- B.2023年6月
- C.2024年8月
- D.2024年6月

答案：D



第五节 征收管理

二、纳税期限

按年计算、分期缴纳，缴纳期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。

三、纳税申报

纳税人如有地址变更、占用面积变化等情况，按规定及时向税务机关办理变更登记。



第五节 征收管理

四、纳税地点

土地所在地，由土地所在地的税务机关负责征收。纳税人使用的土地不在一地的，由纳税人分别向土地所在地的税务机关申报缴纳。



第五节 征收管理

【单选题】（2024年）下列关于城镇土地使用税征收管理的说法正确的是（ ）。

A.尚未核发土地使用证书的土地，按主管税务机关核定的土地面积缴纳城镇土地使用税

B.通过拍卖方式取得的建设用地，自取得土地使用权的当月缴纳城镇土地使用税

C.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

D.在商品房项目中配套建设公租房，按公租房实际占用的土地面积缴纳城镇土地使用税



第五节 征收管理

答案：C

解析：选项A，尚未核发土地使用证书的，应由纳税人据实申报土地面积；选项B，通过拍卖方式取得的建设用地，按照规定，在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，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税；选项D，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。



第五节 征收管理

总结

谢谢 观看

THANK YOU