



第八章 城镇土地使用税



第八章 城镇土地使用税

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。（不包括农村）



第八章 城镇土地使用税

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。



第八章 城镇土地使用税

三、适用税额

按大、中、小城市规模实行分级幅度税额。

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1】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2】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。



第八章 城镇土地使用税

三、减免税优惠

（一）法定减免

- 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



第八章 城镇土地使用税

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。

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。



第八章 城镇土地使用税

（二）其他减免税一般规定

- 1.对**免税单位无偿使用**纳税单位的土地，**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。



第八章 城镇土地使用税

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。

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。

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。



第八章 城镇土地使用税

8. 供热企业供热用地

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。

9. 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、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。



第八章 城镇土地使用税

10.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。



第八章 城镇土地使用税

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”）



第八章 城镇土地使用税

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。



第八章 城镇土地使用税

（二）厂区及特殊行业用地

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



第八章 城镇土地使用税

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



第八章 城镇土地使用税

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	



第八章 城镇土地使用税

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



第八章 城镇土地使用税

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



第八章 城镇土地使用税

四、计税依据

以实际占用的土地面积（平方米）为计税依据。

具体规定为：

（1）省级人民政府确定的单位组织测定的土地面积。

（2）尚未测量的，以政府部门核发的证书确认的土地面积为准。

（3）尚未核发土地使用证书的，据实申报土地面积纳税。



第八章 城镇土地使用税

五、应纳税额的计算

全年应纳税额=实际占用应税土地面积（平方米）×适用

税额



第八章 城镇土地使用税

六、征收管理

(一) 纳税义务发生时间

情形	纳税义务发生时间
购置新建商品房	自房屋交付使用之次月
购置存量房	登记机关签发房屋权属证书之次月
出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月
以出让或转让方式有偿取得土地使用权	合同约定交付土地时间的次月；合同未约定交付时间的，由受让方从合同签订之次月
新征用耕地	自批准征用之日起满1年时开始纳税
新征用的非耕地	自批准征用次月起纳税



第八章 城镇土地使用税

（二）纳税期限

按年计算、分期缴纳。

（三）纳税申报

土地所在地纳税。



第九章 耕地占用税



第九章 耕地占用税

一、纳税人

情形		纳税人
经批准占用耕地	审批文件中标明建设用地人	建设用地人
	审批文件中未标明建设用地人	用地申请人
未经批准占用耕地		实际用地人



第九章 耕地占用税

二、征税范围

耕地占用税的征税对象为在境内占用耕地，建设建筑物、构筑物或从事非农业建设的行为。

1. 纳税人因建设项目施工或者地质勘察临时占用耕地的。

【提示】纳税人在批准临时占用耕地期满之日起1年内依法复垦，恢复种植条件的，全额退还已经缴纳的耕地占用税。



第九章 耕地占用税

2. 占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，依照规定缴纳耕地占用税。

【提示】 占用规定的农用地建设**直接为农业生产服务的生产设施的不缴纳**。 占用耕地建设**农田水利设施的**，不征税。

3. 因挖损、采矿塌陷、压占、污染等损毁耕地属于耕地占用税所称的非农业建设，应依照规定缴纳。

【提示】 自然资源、农业农村等相关部门认定损毁耕地之日起**3年内依法复垦或修复**，恢复种植条件的，按规定办理退税。



第九章 耕地占用税

三、减免税优惠

1. 军事设施占用耕地，免征。

【提示1】军事设施包括军用XX，如军用机场、军用通信、军用输油管道等，还包括边防、海防管控设施。军队为执行任务必须设置的临时设施同样包括在内。

2. 学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地，免征。

【提示】学校内经营性场所和教职工住房占用耕地的，按照当地适用税额缴纳。



第九章 耕地占用税

3.农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征。



第九章 耕地占用税

（二）减免税其他优惠

1.铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按每平方米2元的税额征收。

【提示】专用铁路和铁路专用线、专用公路和城区内机动车道占用耕地的，按照当地适用税额缴纳。



第九章 耕地占用税

2. 农村居民在规定用地标准以内 **占用耕地新建自用住宅**，按照当地适用税额 **减半征收**。

【提示】农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地 **不超过原宅基地面积** 的部分，免征。

3. （“六税两费”）自2023年1月1日至2027年12月31日，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** 耕地占用税。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耕地占用税其他优惠政策的，可叠加享受本项优惠政策。



第九章 耕地占用税

（三）其他规定

1.根据国民经济和社会发展的需要，国务院可以规定免征或者减征耕地占用税的其他情形，报全国人民代表大会常务委员会备案。

2.免征或者减征耕地占用税后，纳税人**改变原占地用途**，不再属于免征或者减征耕地占用税情形的，应当按照当地适用税额**补缴**耕地占用税。

【提示】自改变用途之日起30日内申报补缴税款，补缴税款按改变用途的实际占用耕地面积和改变用途时当地适用税额计算。



第九章 耕地占用税

四、应纳税额计算

应纳税额=应税土地面积（平方米）×适用税额

项目	具体内容
计税依据	实际占用的耕地面积（以每平方米为计量单位）
税率	地区差别幅度单位税额 【提示】每个幅度税额内的最低和最高税额相差5倍。 （1）在人均耕地低于0.5亩的地区，省、自治区、直辖市可以根据当地经济发展情况，适当提高适用税额，但提高的部分不得超过确定税额的50%。 （2）占用基本农田的，应当按照税法确定的当地适用税额，加按150%征收。



第九章 耕地占用税

五、征收管理

（一）纳税义务发生时间

情形		具体内容
经批准	占用耕地	收到办理占用耕地手续的书面通知的当日
	改变用途	收到批准文件的当日
未经批准	占用耕地	自然资源主管部门认定的实际占用耕地的当日
	改变用途	自然资源主管部门认定的改变原占地用途的当日
因挖损、采矿塌陷、压占、污染等损毁耕地		自然资源、农业农村等部门认定损毁耕地的当日



第九章 耕地占用税

（二）纳税地点

耕地所在地。

（三）纳税期限

纳税人应当自纳税义务发生之日起30日内缴纳耕地占用税。



第九章 耕地占用税

（四）纳税申报异常

税务机关发现纳税人的**纳税申报数据资料异常**或者**纳税人未按照规定期限申报纳税**的，可以提请相关部门进行复核。

包括下列情形：

（1）纳税人**改变原占地用途**，不再属于免征或者减征耕地占用税情形，未按照规定进行申报的。

（2）纳税人已申请用地但**尚未获得批准先行占地开工**，未按照规定进行申报的。

（3）纳税人**实际**占用耕地面积**大于**批准占用耕地面积，未按照规定进行申报的。



第九章 耕地占用税

(4) 纳税人未履行报批程序擅自占用耕地，未按照规定进行申报的。

(5) 其他应提请相关部门复核的情形。



第十章 船舶吨税



第十章 船舶吨税

一、纳税人

属于《船舶吨税法》所附《船舶吨税税目、税率表》规定的应税船舶负责人。

二、征税范围

自境外港口进入境内港口的船舶。

三、税率

设置**优惠税率**（有最惠国条款或协定）和**普通税率**。



第十章 船舶吨税

四、税收优惠

（一）减免税基本优惠

下列船舶免征船舶吨税：

1. 应纳税额在人民币50元以下的船舶。
2. 自境外以购买、受赠、继承等方式取得船舶所有权的初次进口到港的空载船舶。
3. 船舶吨税执照期满后24小时内不上下客货的船舶。
4. 非机动船舶（不包括非机动驳船），是指自身没有动力装置，依靠外力驱动的船舶。
5. 捕捞、养殖渔船。



第十章 船舶吨税

6. 避难、防疫隔离、修理、改造、终止运营或者拆解，并不上下客货的船舶。

7. 军队、武装警察部队专用或者征用的船舶。

8. 警用船舶。

9. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的船舶。

10. 国务院规定的其他船舶（由国务院报全国人民代表大会常务委员会备案）。



第十章 船舶吨税

（二）减免税其他优惠

在船舶吨税执照期限内，应税船舶发生下列情形之一的，海关按照实际发生的天数批准延长船舶吨税执照期限：

1. 避难、防疫隔离、修理、改造，并不上下客货。
2. 军队、武装警察部队征用。



第十章 船舶吨税

四、应纳税额的计算

应纳税额=船舶净吨位×定额税率

1.拖船按照发动机功率每千瓦折合净吨位0.67吨。

2.无法提供净吨位证明文件的游艇，按照发动机功率每千瓦折合净吨位0.05吨。

3.拖船和非机动驳船分别按相同净吨位船舶税率的50%计征税款。



第十章 船舶吨税

【提示1】应税船舶负责人申领船舶吨税执照时，应当向海关提供下列文件：

- ①船舶国籍证书或者海事签发的船舶国籍证书收存证明。
- ②船舶吨位证明。

【提示2】应税船舶在船舶吨税执照期限内，因税目税率调整或者船舶改变而导致适用税率变化的，船舶吨税执照继续有效。



第十章 船舶吨税

五、征收管理

（一）纳税义务发生及纳税期限

1. 纳税义务发生时间：应税船舶进入港口的当日。

2. 船舶吨税由海关负责征收。

3. 应税船舶在船舶吨税执照期满后尚未离开港口的，应当申领新的船舶吨税执照，自上一次执照期满的次日起续缴。

4. 应税船舶负责人应当自海关填发船舶吨税缴款凭证之日起15日缴清税款。未按期缴清税款的，自滞纳税款之日起至缴清税款之日止，按日加收滞纳税款0.5%的滞纳金。



第十章 船舶吨税

（二）纳税担保

应税船舶到达港口前，经海关核准先行申报并办结出入境手续的，应税船舶负责人应当向海关提供与其依法履行船舶吨税缴纳义务相适应的担保；应税船舶到达港口后，依法向海关申报纳税。下列财产、权利可以用于担保：

- 1.人民币、可自由兑换货币。
- 2.汇票、本票、支票、债券、存单。
- 3.银行、非银行金融机构的保函。
- 4.海关依法认可的其他财产、权利。



第十章 船舶吨税

（三）其他管理

- 1.应税船舶在船舶吨税执照期限内，因修理、改造导致净吨位变化的，《吨税执照》继续有效。
- 2.船舶吨税执照在期满前毁损或者遗失的，应当向原发照海关书面申请核发船舶吨税**执照副本**，不再补税。



第十章 船舶吨税

3. 补征和追征

情形		具体内容
少征或漏征	海关发现	应税船舶应当缴纳税款之日起1年内，补征税款
	因应税船舶违反规定造成	海关可以自应当缴纳税款之日起3年内追征税款，并自应当缴纳税款之日起按日加征少征或者漏征税款0.5%的滞纳金
多征	海关发现	应当在24小时内通知应税船舶办理退还手续，并加算银行同期活期存款利息
	纳税人发现	可以自缴纳税款之日起3年内以书面形式要求海关退还多缴的税款并算银行同期活期存款利息

谢谢 观看

THANK YOU