



第一部分 与“房地”相关税种

【考点2】城镇土地使用税 ★★

一、概述

城镇土地使用税是以开征范围的**土地为征税对象**，以实际占用的土地面积为计税标准，按规定税额对拥有土地使用权的单位和個人征收的一种税。



第一部分 与“房地”相关税种

二、纳税人与征税范围

1. 纳税人

情形	纳税人
一般情形	由 拥有土地 使用权的单位或个人缴纳
未确定 或权属 纠纷未解决 的	由 实际 使用人纳税
土地使用权 共有的	由 共有各方 分别纳税
承租集体所有建设用地的	由直接从集体经济组织 承租土地 的单位和个人纳税



第一部分 与“房地”相关税种

2. 征税范围

城市、县城、建制镇和工矿区。

【提示1】不包括农村。

【提示2】公园、名胜古迹内索道公司的经营用地应缴纳城镇土地使用税。

【提示3】对在城镇土地使用税征税范围内单独建造的下建筑用地，按规定征收城镇土地使用税，并给予一定的税收优惠，即暂按应征税款的50%征收。



第一部分 与“房地”相关税种

【多选题】下列关于城镇土地使用税纳税人的说法，正确的有（ ）。

- A.城镇土地使用税由拥有土地所有权的单位和个人缴纳
- B.土地使用权权属发生纠纷未解决的，由土地实际使用人纳税
- C.土地使用权共有的，由所占份额大的一方纳税
- D.对外商投资企业和外国企业暂不适用城镇土地使用税
- E.城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位和个人缴纳



第一部分 与“房地”相关税种

答案：BE

解析：本题考查城镇土地使用税。选项A错误，城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳。选项C错误，土地使用权共有的，由共有各方分别纳税。选项D错误，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人，应当依照有关规定缴纳城镇土地使用税。其中，单位包括国有企业、集体企业、私营企业、股份制企业、外商投资企业、外国企业以及其他企业和事业单位、社会团体、国家机关、军队以及其他单位，个人包括个体工商户以及其他个人。



第一部分 与“房地”相关税种

三、城镇土地使用税的税率

城镇土地使用税实行**分级幅度**税额税率。



第一部分 与“房地”相关税种

四、城镇土地使用税的计税依据和应纳税额的计算

计税依据	纳税人实际占用的土地面积（平方米）
应纳税额	年应纳税额＝实际占用的应税土地面积（平方米）×适用税额



第一部分 与“房地”相关税种

五、城镇土地使用税的税收优惠

1. 基本规定

(1) **国家机关**、人民团体、军队自用的土地，免征城镇土地使用税。

(2) 由国家财政部门**拨付事业经费的单位自用**的土地，免征城镇土地使用税。

(3) **宗教寺庙**、公园、名胜古迹自用的土地，免征城镇土地使用税。

(4) **市政街道**、广场、绿化地带等公共用地，免征城镇土地使用税。



第一部分 与“房地”相关税种

(5) 直接用于**农、林、牧、渔业**的生产用地，免征城镇土地使用税。

(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) 由财政部另行规定的能源、交通、水利用地和其他用地，免征城镇土地使用税。



第一部分 与“房地”相关税种

2. 特殊规定

(1) 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自用的土地，免征城镇土地使用税。

(2) 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。

(3) **免税单位**无偿使用纳税单位的土地，免征城镇土地使用税。



第一部分 与“房地”相关税种

3.其他减免税优惠的规定

(1) 与“内”交，“外”不交相关优惠

范围	相关规定	
企业的绿化用地	厂区以 外 的公共绿化用地和向社会开放的公园用地	暂免
	厂区（包括生产、办公及生活区）以 内 的	征



第一部分 与“房地”相关税种

(2) 与耕地占用税衔接

缴纳了耕地占用税的	从批准征收之日起 满1年时 开始征收城镇土地使用税
征用非耕地因不需要缴纳耕地占用税	从批准征收之 次月起 征收城镇土地使用税



第一部分 与“房地”相关税种

(3) 对**个人出租住房**，不区分用途，免征城镇土地使用税。

(4) 房地产开发公司建造商品房的用地，除经批准开发建设经济适用房的用地外，一律不得减免城镇土地使用税。

(5) 凡在开征范围内的土地，除直接用于农、林、牧、渔业的，按规定免予征税以外，不论是否缴纳农业税，均应照章征收城镇土地使用税。



第一部分 与“房地”相关税种

六、城镇土地使用税的征收管理

城镇土地使用税由土地所在地的税务机关征收。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；新征用的非耕地，自批准征用次月起缴纳土地使用税。