

第一单元 与“房”和“地”有关的税

【考点 2】城镇土地使用税（P240）（2010年单选题；2012年多选题；2013年多选题；2014年单选题；2015年单选题、多选题；2016年多选题、判断题；2017年单选题）

【解释】城镇土地使用税是国家在“城市、县城、建制镇和工矿区”范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。

1. 城镇土地使用税的纳税人

城镇土地使用税的纳税人，是指在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人。根据用地者的不同情况分别确定为：

- （1）城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或者个人缴纳；
- （2）拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或者实际使用人缴纳；
- （3）土地使用权未确定或者权属纠纷未解决的，由实际使用人纳税；
- （4）土地使用权共有的，共有各方均为纳税人，由共有各方分别缴纳；以共有各方实际使用土地的面积占总面积的比例，分别计算缴纳。

【例题 1·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列关于城镇土地使用税纳税人的表述中，正确的有（ ）。 （2012年）

- A. 拥有土地使用权的单位或个人为纳税人
- B. 拥有土地使用权的单位或个人不在土地所在地的，以代管人或实际使用人为纳税人
- C. 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，以实际使用人为纳税人
- D. 土地使用权共有的，以共有各方为纳税人

【答案】 ABCD

【例题 2·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，属于城镇土地使用税纳税人的有（ ）。 （2013年）

- A. 出租土地使用权的单位
- B. 承租土地使用权的单位
- C. 拥有土地使用权的个人
- D. 土地使用权共有方

【答案】 ACD

【解析】选项 AB：土地使用权的出租，由出租人缴纳城镇土地使用税。

【例题 3·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列关于城镇土地使用税纳税人的表述中，正确的有（ ）。 （2016年）

- A. 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
- B. 土地使用权共有的，共有各方均为纳税人，由共有各方分别纳税
- C. 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
- D. 城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳

【答案】 ABCD

【例题 4·判断题】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缴纳城镇土地使用税。 （ ） （2016年）

【答案】 √

2. 城镇土地使用税的征税范围

（1）凡在城市、县城、建制镇和工矿区范围内的土地，不论是属于国家所有的土地，还是集体所有的土地，都属于城镇土地使用税的征税范围。

【提示】建制镇的征税范围为镇人民政府所在地的地区，但不包括“镇政府所在地所辖行政村”。

（2）公园、名胜古迹内的索道公司经营用地，应按规定缴纳城镇土地使用税。

【例题 1·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，不属于城镇土地使用税征税范围的是（ ）。 （2014年）

- A. 建制镇的土地
- B. 县城的属于城镇的土地
- C. 镇政府所在地所辖行政村的土地
- D. 工矿区以内的土地

【答案】 C

【例题 2·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，属于城镇土地使用税征税对象的有（ ）。 （2015年）

- A. 镇政府所在地所辖行政村的集体土地
- B. 县政府所在地的国有土地
- C. 位于市区由私营企业占用的国有土地

D. 位于工矿区域内的国有土地

【答案】 BCD

3. 城镇土地使用税的税率

城镇土地使用税采用定额税率，从量计征。

【提示】城镇土地使用税实行有幅度的差别定额税率，而且每个幅度税额的差距为 20 倍。

4. 城镇土地使用税的计税依据

城镇土地使用税的计税依据是纳税人“实际占用”的土地面积，按年计征。

年应纳税额 = 实际占用应税土地面积（平方米）× 适用税额

（1）凡由省级人民政府确定的单位组织测定土地面积的，以测定的土地面积为准；

（2）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的，以证书确定的土地面积为准；

（3）尚未核发土地使用证书的，应当由纳税人据实申报土地面积，并据以纳税，待核发土地使用证书后再作调整。

【例题 1·多选题】下列关于城镇土地使用税的计税依据，描述正确的有（ ）。 （2014年）

A. 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的，以证书确定的土地面积为准

B. 尚未核发土地使用证书的，应由纳税人据实申报土地面积，并据以纳税，待核发土地使用证书后再作调整

C. 凡由省级人民政府确定的单位组织测定土地面积的，以测定的土地面积为准

D. 城镇土地使用税以实际占用的应税土地面积为计税依据

【答案】 ABCD

【解析】城镇土地使用税的计税依据是纳税人实际占用的土地面积。土地面积以平方米为计量标准，确定顺序依次为：测定面积 > 证书所载面积 > 自行据实申报面积。

【例题 2·多选题】甲、乙两家企业共有一项土地使用权，土地面积为 1500 平方米，甲、乙企业的实际占用比例为 3：2。已知该土地适用的城镇土地使用税年税额为每平方米 5 元。关于甲、乙企业共用该土地应缴纳的城镇土地使用税，下列处理正确的有（ ）。 （2015年）

A. 甲企业应纳城镇土地使用税 = $1500 \times \frac{3}{5} \times 5 = 4500$ （元）

B. 甲企业应纳城镇土地使用税 = $1500 \times 5 = 7500$ （元）

C. 乙企业应纳城镇土地使用税 = $1500 \times \frac{2}{5} \times 5 = 3000$ （元）

D. 乙企业应纳城镇土地使用税 = $1500 \times 5 = 7500$ （元）

【答案】 AC

【解析】土地使用权共有的，以共有各方实际使用土地的面积占总面积的比例，分别计算缴纳城镇土地使用税。

【例题 3·单选题】甲房地产开发企业开发一住宅项目，实际占地面积 12000 平方米，建筑面积 24000 平方米，容积率为 2，甲房地产开发企业缴纳的城镇土地使用税的计税依据为（ ）。 （2017年）

A. 24000 平方米

B. 12000 平方米

C. 36000 平方米

D. 18000 平方米

【答案】 B

【解析】城镇土地使用税的计税依据是纳税人实际占用的土地面积。

5. 城镇土地使用税的税收优惠

（1）下列用地免征城镇土地使用税

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；

【提示】公园、名胜古迹内的索道公司经营用地，应按规定缴纳城镇土地使用税。

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；

⑥老年服务机构自用的土地，免征城镇土地使用税。

【例题·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列城市土地中，应缴纳城镇土地使用税的是（ ）。 （2015年）

A. 企业生活区用地

B. 国家机关自用的土地

C. 名胜古迹自用的土地

D. 市政街道公共用地

【答案】 A

【解析】选项 BCD：免征城镇土地使用税。

（2）免税单位与纳税单位之间无偿使用的土地

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，纳税单位应照章缴纳城镇土地使用税。

【例题·判断题】对公安部门无偿使用铁路、民航等单位的土地，免征城镇土地使用税。（ ）（2014年）

【答案】√

（3）企业的铁路专用线、公路等用地

对企业的铁路专用线、公路等用地除另有规定者外，在企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的，应照章征收城镇土地使用税；在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的，暂免征收城镇土地使用税。

【例题·单选题】2014年甲服装公司（位于某县城）实际占地面积30000平方米，其中办公楼占地面积500平方米，厂房仓库占地面积22000平方米，厂区内铁路专用线、公路等用地7500平方米，已知当地规定的城镇土地使用税每平方米年税额为5元。甲服装公司当年应缴纳城镇土地使用税税额的下列计算中，正确的是（ ）。

（2015年）

A. $30000 \times 5 = 150000$ （元）

B. $(30000 - 7500) \times 5 = 112500$ （元）

C. $(30000 - 500) \times 5 = 147500$ （元）

D. $(30000 - 22000) \times 5 = 40000$ （元）

【答案】A

【解析】对企业的铁路专用线、公路等用地除另有规定者外，在企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的，应照章征收城镇土地使用税；在本题中，甲公司当年的城镇土地使用税应纳税额 $= 30000 \times 5 = 150000$ （元）。

（4）林业系统用地

①对林区的育林地、运材道、防火道、防火设施用地，免征城镇土地使用税；

②林业系统的森林公园、自然保护区可比照公园免征城镇土地使用税；

③林业系统的林区贮木场、水运码头用地，暂予免征城镇土地使用税；

④除上述列举免税的土地外，对林业系统的其他生产用地及办公、生活区用地，均应征收城镇土地使用税。

【例题·单选题】某林场面积100万平方米，其中森林公园占地58万平方米，防火设施占地17万平方米，办公用地10万平方米，生活区用地15万平方米，需要缴纳城镇土地使用税的面积是（ ）万平方米。（2015年）

A. 58

B. 100

C. 42

D. 25

【答案】D

【解析】（1）林业系统的森林公园比照公园用地免征城镇土地使用税；（2）林业系统的育林地、运材道、防火道、防火设施用地，免征城镇土地使用税；（3）对林业系统的办公、生活区用地，均应征收城镇土地使用税。

（5）盐场、盐矿用地

①对盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地，应照章征收城镇土地使用税；

②盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收城镇土地使用税。

【例题·单选题】2014年甲盐场占地面积为300000平方米，其中办公用地35000平方米，生活区用地15000平方米，盐滩用地250000平方米，已知当地规定的城镇土地使用税每平方米年税额为0.8元，甲盐场当年应缴纳城镇土地使用税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（2015年）

A. $(35000 + 250000) \times 0.8 = 228000$ （元）

B. $300000 \times 0.8 = 240000$ （元）

C. $(15000 + 250000) \times 0.8 = 212000$ （元）

D. $(35000 + 15000) \times 0.8 = 40000$ （元）

【答案】D

【解析】（1）对盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地，应照章征收城镇土地使用税；（2）盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收城镇土地使用税；（3）甲盐场应缴纳城镇土地使用税 $= (35000 + 15000) \times 0.8 = 40000$ （元）。

（6）电力行业用地

①火电厂厂区围墙内的用地均应征收城镇土地使用税；对厂区围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地，免征城镇土地使用税；厂区围墙外的其他用地，应照章征税；

②水电站的发电厂房用地，生产、办公、生活用地，应征收城镇土地使用税；

③对供电部门的输电线路用地、变电站用地，免征城镇土地使用税。

【例题·单选题】某火电厂2009年占地80万平方米，其中厂区围墙内占地40万平方米，厂区围墙外灰场占地3万平方米，生活区及其他商业配套设施占地37万平方米。已知，该火电厂所在地适用的城镇土地使用税每平方米年税额为1.5万元。根据城镇土地使用税法律制度的规定，该火电厂2009年应缴纳的城镇土地使用税税额为（ ）万元。（2010年）

- A. 55.5
- B. 60
- C. 115.5
- D. 120

【答案】 C

【解析】（1）火电厂厂区围墙内用地均应征收城镇土地使用税；（2）对厂区围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地，免征城镇土地使用税；厂区围墙外的其他用地，应照章征税；（3）该火电厂应缴纳城镇土地使用税 = $(80-3) \times 1.5=115.5$ （万元）。

（7）水利设施用地

水利设施及其管扩用地（如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地），免征城镇土地使用税；其他用地，如生产、办公、生活用地，应照章征税。

（8）交通部门港口用地

- ①对港口的码头用地，免征城镇土地使用税；
- ②对港口的露天堆货场用地，原则上应征收城镇土地使用税。

（9）民航机场用地

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、场内外通讯导航设施用地和飞行区四周排水防洪设施用地，免征城镇土地使用税。

②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，均须按照规定征收城镇土地使用税。

【例题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列城市用地中，应缴纳城镇土地使用税的有（ ）。（2017）

- A. 民航机场场内道路用地
- B. 商业企业经营用地
- C. 火电厂厂区围墙内的用地
- D. 市政街道公共用地

【答案】 ABC

【解析】选项 ABC：应照章缴纳城镇土地使用税；选项 D：免征城镇土地使用税。

（10）邮政部门的土地

- ①对邮政部门坐落在城市、县城、建制镇、工矿区范围内的土地，应当依法征收城镇土地使用税；
- ②对坐落在城市、县城、建制镇、工矿区范围以外的，尚在县邮政局内核算的土地，在单位财务账中划分清楚的，不征收城镇土地使用税。

（11）体育场馆的用地

①国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活动的土地，免征城镇土地使用税。

②经费自理事业单位、体育社会团体、体育基金会、体育类民办非企业单位拥有并运营管理的体育场馆，符合相关条件的，其用于体育活动的土地，免征城镇土地使用税。

③企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的土地，减半征收城镇土地使用税。

【提示】享受上述税收优惠体育场馆的运动场地用于体育活动的天数不得低于全年自然天数的 70%。

【例题·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列用地中，免于缴纳城镇土地使用税的是（ ）。（2014年）

- A. 港口的码头用地
- B. 邮政部门坐落在县城内的土地
- C. 水电站的发电厂房用地
- D. 火电厂厂区围墙内的用地

【答案】 A

【解析】（1）选项 A：对港口的码头用地，免征城镇土地使用税；对港口的露天堆货场用地，原则上应征收城镇土地使用税。（2）选项 B：对邮政部门坐落在城市、县城、建制镇、工矿区范围内的土地，应当依法征收城镇土地使用税；（3）选项 C：水电站的发电厂房用地，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。（4）选项 D：火电厂厂区围墙内的用地均应征收城镇土地使用税；对厂区围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地，免征城镇土地使用税；厂区围墙外的其他用地，应照章征税。

6. 城镇土地使用税的纳税义务发生时间

（1）纳税人购置新建商品房，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）纳税人购置存量房，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）纳税人出租、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）。

（4）以出让或者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）纳税人新征用的“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。

（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。

【例题 1·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列关于城镇土地使用税纳税义务发生时间的表述中，正确的有（ ）。 （2015年）

- A. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起缴纳城镇土地使用税
- B. 纳税人以出让方式有偿取得土地使用权，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
- C. 纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满 1 年时开始缴纳城镇土地使用税
- D. 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

【答案】 ABCD

【例题 2·单选题】甲企业 2015年 2 月经批准新占用一块耕地建造办公楼，另占用一块非耕地建造企业仓库。下列关于甲企业城镇土地使用税和耕地占用税的有关处理，正确的是（ ）。 （2015年）

- A. 甲企业建造办公楼占地，应征收耕地占用税，并自批准征用之次月起征收城镇土地使用税
- B. 甲企业建造办公楼占地，应征收耕地占用税，并自批准征用之日起满 1 年时征收城镇土地使用税
- C. 甲企业建造仓库用地，不征收耕地占用税，应自批准征用之日起征收城镇土地使用税
- D. 甲企业建造仓库用地，不征收耕地占用税，应自批准征用之日起满 1 年时征收城镇土地使用税

【答案】 B

【解析】（1）选项 AB：纳税人新征用的耕地（应征收耕地占用税），自批准征用之日起“满 1 年”时开始缴纳城镇土地使用税；（2）选项 CD：纳税人新征用的非耕地（不征收耕地占用税），自批准征用“次月”起缴纳城镇土地使用税。

【小结】



房产税 VS 城镇土地使用税

	房产税	城镇土地使用税
纳税人	房屋产权所有人、承典人、房产代管人或使用人	土地使用权拥有人、代管人或实际使用人
征税范围	城市、县城、建制镇、工矿区的房屋	城市、县城、建制镇、工矿区的土地
税率	比例税率	定额税率
计税依据	从价按房产余值计征；从租按租金计征	按实际占用的土地面积从量计征
税收优惠	公益性机构自用的房产	公益性机构使用的土地
纳税义务发生的时间	将“原有”房产用于生产经营，从生产经营“之月”起缴纳房产税，其他均从“次月”	纳税人新征用的“耕地”，自批准征用之日起“满 1 年”时，缴纳城镇土地使用税，其他均从“次月”