

第一单元 房产税和城镇土地使用税

考点 5：城镇土地使用税的税收优惠政策（★★）

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。

【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。

3. 房地产开发公司开发建造商品房的用地

房地产开发公司开发建造商品房的用地，除经批准开发建设经济适用房的用地外，对各类房地产开发用地一律不得减免城镇土地使用税。

4. 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）。

5. 自 2016年 1月 1日起，企业范围内的荒山、林地、湖泊等占地全额征收城镇土地使用税。

6. 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。

7. 盐场、盐矿用地

(1) 对盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地，依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，依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)。

8. 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，依照章征税。

(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；对其他用地给予免税照顾。

(3) 对供电部门的 **输电线路由地**、**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，依照章征税。(3) 该火电厂应缴纳城镇土地使用税 $= (80-3) \times 1.5=115.5$ (万元)。

9. 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，依照章征税。

10. 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。

11. 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) 在机场道路中，场外道路用地免征城镇土地使用税；场内道路用地依照规定征收城镇土地使用税。

(3) 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。

12. 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。

13. 体育场馆的城镇土地使用税优惠政策

(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。

(4) 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 1·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年)

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】（1）选项 A：在民航机场道路中，场外道路用地免征城镇土地使用税；场内道路用地依法征收城镇土地使用税。（2）选项 C：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。（3）选项 D：市政街道、广场、绿化地带等公共用地，免征城镇土地使用税。

【例题 2·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）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；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。（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。

房产税 VS 城镇土地使用税

		房产税	城镇土地使用税
纳税人（一般情况）		产权所有人、承典人、房产代管人、房产使用人	拥有土地使用权的单位或个人、代管人或实际使用人、共有各方
征税对象		房产	土地
征税的地域范围		城市、县城、建制镇和工矿区	
税率		比例税率	定额税率
税额计算		（1）从价计征： $\text{年应纳税额} = \text{应税房产原值} \times (1 - \text{扣除比例}) \times 1.2\%$ （2）从租计征： $\text{应纳税额} = \text{不含增值税的租金收入} \times 12\% \text{或 } 4\%$	$\text{年应纳税额} = \text{实际占用应税土地面积（平方米）} \times \text{适用税额}$
税收优惠	国家机关、人民团体、军队自用的房 / 地	免	免
	由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房 / 地	免	免
	宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房 / 地	免	免
	国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居委会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活动的房 / 地	免	免
	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，其用于体育活动的房 / 地	免	免
	企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其		

	用于体育活动的房地	减半	减半
纳税义务发生时间	纳税人购置新建商品房	房屋交付使用之次月起	
	纳税人购置存量房	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	
	纳税人出租、出借房产	交付出租、出借房产之次月起	
纳税地点		房产 / 土地所在地	
纳税期限		按年计算，分期缴纳	



东奥教育集团
www.dongao.com