

第一单元 房产税和城镇土地使用税

考点 4：城镇土地使用税的基本规定（★★）

（一）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，由共有各方按实际使用土地的面积占总面积的比例分别缴纳。

【例题 · 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

（二）征税范围

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。

【例题 · 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范围的有（ ）。（2017年）

- A. 集体所有的位于农村的土地
- B. 集体所有的位于建制镇的土地
- C. 国家所有的位于工矿区的土地
- D. 集体所有的位于城市的土地

【答案】 BCD

【解析】凡在 “**城市、县城、建制镇和工矿区**” （不包括农村）范围内的土地，不论是国家所有的土地，还是集体所有的土地，都是城镇土地使用税的征税范围。

（三）应纳税额

1. 年应纳税额

＝实际占用应税土地面积（平方米） × 适用税额

2. 税率

城镇土地使用税实行 **有幅度的地区差别定额税率**。

3. 计税依据：纳税人实际占用的土地面积。

（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 · 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 2.0，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，与建筑面积、容积率无关。

【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 $=1500 \times 3/5 \times 5=4500$ （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 $=1500 \times 2/5 \times 5=3000$ （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·多选题】下列关于城镇土地使用税的计税依据，表述正确的有（ ）。 （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。

（四）征收管理

1. 纳税义务发生时间

情形	纳税义务发生时间
纳税人购置新建商品房	自房屋交付使用之 次月起
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
纳税人出租、出借房产	自交付出租、出借房产之 次月起
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
纳税人新征用的耕地	自 批准征用之日起满 1年时
纳税人新征用的非耕地	自批准征用 次月起

2. 纳税地点

（1）城镇土地使用税在土地所在地缴纳。

（2）纳税人使用的土地不属于同一省、自治区、直辖市管辖的，由纳税人分别向土地所在地税务机关缴纳城镇土地使用税。

3. 纳税期限： 按年计算，分期缴纳。

【例题 1·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，说法正确的是（ ）。 （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，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，自批准征用次月起缴纳城镇土地使用税。

【例题 2·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

【解析】选项 B：纳税人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。