

第一单元 房产税和城镇土地使用税

考点 3：房产税的税收优惠政策和征收管理规定（★）

（一）房产税的税收优惠政策

1. 非营利性机构自用房产

（1）国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。

（2）由国家财政部门拨付事业经费（全额或差额）的单位（学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位）所有的、本身业务范围内使用的房产免征房产税。

（3）宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。

（4）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房产，免征房产税。

（5）老年服务机构自用的房产免征房产税。

2. 个人所有非营业用的房产免征房产税；对个人拥有的营业用房或者出租的房产，不属于免税房产，应照章征税。

【相关链接】对个人出租住房，不区分用途，按 4% 的税率征收房产税。（2018 年调整）

【例题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，不予免征房产税的是（ ）。（2013 年）

A. 名胜古迹中附设的经营性茶社

B. 公园自用的办公用房

C. 个人所有的唯一普通居住用房

D. 国家机关的职工食堂

【答案】A

【解析】（1）选项 AB：宗教寺庙、公园、名胜古迹“自用”的房产免征房产税。（2）选项 C：个人所有“非营业用”的房产免征房产税；个人转让自用达 5 年以上，并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税。（3）选项 D：国家机关、人民团体、军队“自用”的房产免征房产税。

3. 毁损不堪居住的房屋和危险房屋，经有关部门鉴定，在停止使用后，可免征房产税。

4. 纳税人因房屋大修导致连续停用半年以上的，在房屋大修期间免征房产税。

5. 在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息棚和办公室、食堂、茶炉房、汽车房等临时性房屋：

（1）施工期间：一律免征房产税。

（2）工程结束后：施工企业将这种临时性房屋交还或估价转让给基建单位的，应从基建单位接收的次月起，照章纳税。

6. 保障性住房

（1）对公共租赁住房免征房产税。

（2）对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征房产税。

（2018 年新增）

7. 体育场馆的房产税优惠政策

（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，用于体育活动的房产，免征房产税。

（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，其用于体育活动的房产，免征房产税。

（3）企业拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的房产，减半征收房产税。

（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%。

（二）房产税的征收管理

1. 纳税义务发生时间

（1）纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起，缴纳房产税。

（2）纳税人自行新建房屋用于生产经营，从建成之次月起，缴纳房产税。

（3）纳税人委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之次月起，缴纳房产税。

（4）纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起，缴纳房产税。

（5）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，缴纳房产税。

（6）纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起，缴纳房产税。

（7）房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起，缴纳房产税。

（8）纳税人因房产的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税纳税义务的，其应纳税款的计算截止到房产的实物或权利状态发生变化的当月末。

2. 纳税地点

房产税在房产所在地缴纳；房产不在同一地方的纳税人，应按房产的坐落地点分别向房产所在地的税务机关申报纳税。

3. 纳税期限

房产税实行按年计算、分期缴纳的征收方法，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。

【例题·单选题】甲公司委托某施工企业建造一幢办公楼，工程于 2009 年 12 月完工，2010 年 1 月办妥（竣工）验收手续，4 月付清全部工程价款。根据房产税法律制度的规定，甲公司对此幢办公楼房产税的纳税义务发生时间是（ ）。（2010 年）

- A. 2009 年 12 月
- B. 2010 年 1 月
- C. 2010 年 2 月
- D. 2010 年 4 月

【答案】C

【解析】纳税人委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之“次月”起，缴纳房产税。

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 =1500×3/5×5=4500（元）
- B. 甲企业应纳城镇土地使用税 =1500×5=7500（元）
- C. 乙企业应纳城镇土地使用税 =1500×2/5×5=3000（元）
- D. 乙企业应纳城镇土地使用税 =1500×5=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。

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，在企业厂区内（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，在企业厂区内（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、居民委员会、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	

