



2024

经济法基础

6.4 城镇土地使用税法律制度



第六章 财产和行为税法律制度

第一节

房产税法律制度

01

第二节

契税法法律制度

02

第三节

土地增值税法律制度

03

第四节

城镇土地使用税法律制度

04

第五节

耕地占用税法律制度

05

第六章 财产和行为税法律制度



一、城镇土地使用税纳税人

(一)城镇土地使用税纳税人的一般规定

城镇土地使用税的纳税人，是指在税法规定的征税范围内使用土地的单位和个人。

(二)城镇土地使用税纳税人的具体规定

城镇土地使用税的纳税人，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，由代管人或实际使用人缴纳。

(3)土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由实际使用人缴纳。

(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。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。

二.城镇土地使用税的征税范围

凡在城市、县城、建制镇、工矿区范围内的土地，不区分国家所有，还是集体所有。

不包括农村集体所有的土地

三.城镇土地使用税的税率

城镇土地使用税采用定额税率，按大、中、小城市和县城、建制镇、工矿区分别规定每平方米城镇土地使用税年应纳税额。

四、城镇土地使用税计税依据

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。土地面积以平方米为计量标准。

(一)测定的土地面积

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。

(二)证书确定的土地面积

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。

(三)申报的土地面积

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。

五.城镇土地使用税应纳税额的计算

城镇土地使用税是以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的适用税额计算征收。其应纳税额的计算公式为：

$$\text{年应纳税额} = \text{实际占用应税土地面积（平方米）} \times \text{适用税率}$$

六.城镇土地使用税税收优惠

(一)免征城镇土地使用税的土地

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。
- 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.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.由财政部另行规定免税的能源、交通、水利设施用地和其他用地。

(二)城镇土地使用税税收优惠的特殊规定

1.城镇土地使用税与耕地占用税的征税范围衔接，缴纳了耕地占用税的，从批准征用日起满1年后，征收城镇土地使用税。

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.防火、防爆、防毒等安全防范用地

可由各省自治区、直辖市税务局确定，暂免征收城镇土地使用税；对仓库库区、厂房**本身用地应依法征收城镇土地使用税**。

5.企业的铁路专用线、公路等用地

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**。

6.石油天然气(含页岩气、煤层气)生产企业用地

(1)下列石油天然气生产建设用地暂免征收城镇土地使用税：

- ① 地质勘探、钻井、井下作业、油气田地面工程等施工临时用地；
- ② 企业厂区以外的铁路专用线、公路及输油(气、水)管道用地：
- ③ 油气长输管线用地

(2)对在城市、县城、建制镇以外工矿区内的消防、防洪排资、防风、防沙设施用地，暂免征收城镇土地使用税。

7. 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) 对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) 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。**

8. 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) 对盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，**暂免征收城镇土地使用税。**

(3)对盐场、盐矿的其他用地，由各省、自治区、直辖市税务局根据实际情况，确定征收城镇土地使用税或给予定期减征、免征的照顾。

9.矿山企业用地。

对矿山的采矿场、排土场、尾矿库、炸药库的安全区，以及运矿运岩公路、尾矿输送管道及回水系统用地，**免征城镇土地使用税。**

10.电力行业用地：**厂区外免征**

(1)火电厂围墙外的灰场、输灰管、输油(气)管道、铁路专用线用地；

(2)水电站除发电厂房、生产、办公、生活以外的用地；

(3)供电部门的输电线路、变电站用地。

11.水利设施用地

(1)对水利设施及其管护用地(如水库库区、大坝、提防、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。

(2)对兼有发电的水利设施用地的城镇土地使用税的征免，比照电力行业有关规定。

12.交通部门港口用地。

对造口的码头（即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等)用地，**免征城镇土地使用税**。

13.民航机场用地（厂区外免征）

飞行区用地、场内外通信导航设施用地、飞行区四周排水防洪用地、场外的道路用地，**免征**

14.老年服务机构自用土地，免征。

15.国家机关、军队、财政补助事业单位、人民团体、居民和村民委员会用于体育活动土地，**免征**。

16.向居民供热的企业供热使用的土地，**免征**。

17.物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，**减半征**。

七.城镇土地使用税的征收管理

1.纳税义务发生时间

(1)纳税人购置新建商品房，**为自房屋交付使用之次月起**。

(2) 纳税人购置存量房，为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。

(3) 纳税人出租、出借房产，为自交付出租、出借房产之次月起。

(4) 以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，为合同约定交付土地时间的次月起；合同未约定交付土地时间的，为合同签订的次月起。

(5) 纳税人新征用的耕地，为自批准征用之日起满1年时。

(6) 纳税人新征用的非耕地，为自批准征用次月起。

2. 征收方式及纳税地点——与房产税基本相同

2024

祝愿

学有所得

考有所成