

# 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