



# 2022 年初级会计职称《经济法基础》教材精讲班

## 第四节 城镇土地使用税法律制度

### 考点 城镇土地使用税★

城镇土地使用税是国家在**城市、县城、建制镇和工矿区**范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。

#### 一、基本规定

##### 【大纲要求】掌握

纳税人  （受益人纳税）	1. 拥有土地使用权的单位和个人。 2. 拥有土地使用权而不在土地所在地的， <b>代管人或实际使用人</b> 为纳税人。 3. 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的， <b>实际使用人</b> 为纳税人。 4. 土地使用权共有的，由 <b>共有各方</b> 分别纳税
--------------------	--

征税范围	1. 城市、县城、建制镇、工矿区内的国家所有和集体所有的土地。 2. 公园、名胜古迹内索道公司经营用地，按规定缴纳。
税率	1 定额税率。 2. 每个幅度税额的差距为 20 倍。
计税依据	实际占用土地面积：测定面积－证书面积－申报面积
税额计算	应纳税额＝实际占用土地面积（平方米）×适用税额

#### 【例题·单选题】

甲商贸公司位于市区，实际占用面积为 5 000 平方米，其中办公区占地 4 000 平方米，生活区占地 1 000 平方米，甲商贸公司还有一个位于农村的仓库，租给公安局使用，实际占用面积为 15 00 平方米，已知城镇土地使用税适用税率每平方米税额为 5 元，计算甲商贸公司全年应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

- A.  $5\ 000 \times 5 = 25\ 000$  元
- B.  $(5\ 000 + 1\ 500) \times 5 = 32\ 500$  元
- C.  $(4\ 000 + 1\ 500) \times 5 = 27\ 500$  元
- D.  $4000 \times 5 = 20\ 000$  元

网校答案：A

网校解析：城镇土地使用税的征税范围包括在城市、县城、建制镇、工矿区范围内的土地，农村的土地不属于城镇土地使用税的征税范围。



## 老会计-用心传递温度

### 二、税收优惠

#### 【大纲要求】熟悉

免征规定（必须掌握）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 国家机关、人民团体、军队自用的土地；</li> <li>2. 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地；</li> <li>3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地；</li> <li>4. 市政街道、广场、绿化地带等公共用地；</li> <li>5. 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地；</li> <li>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 年至 10 年</li> </ol>
特殊规定（熟悉部分，其他一般了解）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 免税单位无偿使用纳税单位土地免征；纳税单位无偿使用免税单位的土地纳税。</li> <li>2. 房地产开发公司开发建造商品房用地除经济适用房用地外一律不减免。</li> <li>3. 企业的铁路专用线、公路等用地除另有规定，在企业厂区（包括生产、办公及生活区）<b>以内</b>的征；在厂区<b>以外</b>、<b>与社会公用地段未加隔离的暂免</b>。</li> <li>4. 盐场、盐矿生产厂房、办公、生活区用地征税，<b>盐场盐滩、盐矿矿井</b>用地暂免。</li> </ol>
特殊规定（熟悉部分，其他一般了解）	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. 火电厂厂区<b>围墙内</b>用地征税。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；厂区围墙外的其他用地照章征税。</li> <li>6. 水电站的发电厂房用地（包括坝内、坝外式厂房），生产、办公、生活用地征税；对其他用地免税。</li> <li>7. 供电部门的输电线路用地、变电站用地免征城镇土地使用税。</li> <li>8. 水利设施及其管护用地（如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地）免税；其他用地，如生产、办公、生活用地征税。</li> </ol>
特殊规定（熟悉部分，其他一般了解）	<ol style="list-style-type: none"> <li>9. 对港口的码头（即泊位，包括岸边码头、堤坝等）用地免征。</li> <li>10. 民航机场用地。 <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）民航机场飞行区（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。</li> <li>（2）在机场道路中，场外道路用地免征，场内道路用地征收城镇土地使用税。</li> <li>（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、绿化用地征税。</li> </ol> </li> </ol>



## 老会计-用心传递温度

	11. 老年服务机构自用的土地免征
特殊规定（熟悉部分，其他一般了解）	<p>12. 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租）专门用于<b>经营农产品</b>的房产、土地，暂免征收城镇土地使用税。对同时经营其他产品的，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定<b>征免城镇</b>土地使用税。农产品批发市场、农贸市场的<b>行政办公区、生活区，以及商业餐饮娱乐</b>等非直接为农产品交易提供服务的房产、土地，应按规定<b>征收</b>城镇土地使用税。</p> <p>13. 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对<b>国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间</b>自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产、土地，免征城镇土地使用税。</p>
特殊规定（熟悉部分，其他一般了解）	<p>14. 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年供暖期结束，对向居民供热收取采暖费的供热企业，为<b>居民供热所使用的土地</b>免征城镇土地使用税；对供热企业其他土地，应当按照规定征收城镇土地使用税。</p> <p>15. 自 2020 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的<b>50%</b>计征城镇土地使用税。</p>

### 【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，免征城镇土地使用税的有（ ）。

- A. 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地
- B. 市政街道、广场、绿化地带等公共用地
- C. 名胜古迹自用的土地
- D. 国家机关、人民团体、军队自用的土地

网校答案：ABCD

网校解析：全部属于免征城镇土地使用税的范围。

### 三、征收管理

#### 【大纲要求】熟悉

时间	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用<b>次月</b>起纳税。</li> <li>2. 纳税人购置存量房地产，自房产证签发<b>次月</b>起纳税。</li> <li>3. 纳税人出租、出借房产，自出租、出借<b>次月</b>起纳税。</li> </ol>
----	--



## 老会计-用心传递温度

	<p>4. 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，合同未约定交付时间的，由受让方从合同签订的下月起缴纳。</p> <p>5. 纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满一年时开始纳税。</p> <p>6. 纳税人新征用的非耕地，自批准征用次月起纳税</p>
地点	土地所在地
期限	按年计算、分期缴纳

老会计  
www.lkj100.com