



2023 初级会计职称《经济法基础》精讲班

第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考点 2】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。（不含农村）

1. 城镇土地使用税的纳税人

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**。

【解释】根据用地者的不同情况分别确定纳税人：

具体情况	纳税人
(1) 一般情况	拥有 土地使用权的单位或者个人
(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 分别计算缴纳

【例题·判断题】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城镇土地使用税。
() (2016 年)

答案：√

解析：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城镇土地使用税。

【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

【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纳税人的有()。
(2013 年)

- A. 出租土地使用权的单位
- B. 承租土地使用权的单位



C.拥有土地使用权的个人

D.土地使用权共有方

答案：ACD

解析：选项 AB：土地使用权的出租，由出租人缴纳城镇土地使用税。

【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（ ）。(2012 年)

A.拥有土地使用权的单位或个人为纳税人

B.拥有土地使用权的单位或个人不在土地所在地的，以代管人或实际使用人为纳税人

C.土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，以实际使用人为纳税人

D.土地使用权共有的，以共有各方为纳税人

答案：ABCD

2.城镇土地使用税的征税范围

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。（不含农村）

【解释】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。

【例题·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，不征收城镇土地使用税的是（ ）。(2017 年)

A.位于农村的集体所有土地

B.位于工矿区的集体所有土地

C.位于县城的国家所有土地

D.位于城市的公园内索道公司经营用地

答案：A

解析：选项 A，农村土地不征收城镇土地使用税。

【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对象的有（ ）。(2015 年)

A.镇政府所在地所辖行政村的集体土地

B.县政府所在地的国有土地

C.位于市区由私营企业占用的国有土地

D.位于工矿区的国有土地

答案：BCD

解析：选项 A，农村土地不征收城镇土地使用税。

3.城镇土地使用税应纳税额的计算

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，按**年**计征。（从量计征）

公式：年应纳税额=实际占用应税土地面积（平方米）×适用税额

【注意】城镇土地使用税实行有幅度的差别定额税率。

【解释】“土地面积”的计量办法：

（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·单选题】甲贸易公司位于市区, 实际占地面积为 5000 平方米, 其中办公区占地 4000 平方米, 生活区占地 1000 平方米。甲贸易公司还有一个位于农村的仓库, 实际占地面积为 1500 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。计算甲贸易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 ()。(2018 年)

A. $5000 \times 5 = 25000$ (元)

B. $(5000 + 1500) \times 5 = 32500$ (元)

C. $(4000 + 1500) \times 5 = 27500$ (元)

D. $4000 \times 5 = 20000$ (元)

答案: A

解析: (1) 城镇土地使用税的征税范围, 包括在城市、县城、建制镇、工矿区内的国家所有和集体所有的土地, 不包括农村的土地, 所以位于农村的仓库不需要缴纳城镇土地使用税;

(2) 城镇土地使用税全年应纳税额 = 实际占用的应税土地面积 (平方米) $\times$ 适用税额;

(3) 甲贸易公司全年应缴纳的城镇土地使用税 = $5000 \times 5 = 25000$ (元)。

【例题·单选题】甲公园位于市郊, 2019 年实际占用土地面积 4500000 平方米, 其中索道公司经营用地 30000 平方米。已知城镇土地使用税适用税率每平方米年税额为 5 元。计算甲公园 2019 年度应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中, 正确的是 ()。(2020 年)

A. $30000 \times 5 = 150000$ (元)

B. $4500000 \times 5 = 22500000$ (元)

C. $(4500000 + 30000) \times 5 = 22650000$ (元)

D. $(4500000 - 30000) \times 5 = 22350000$ (元)

答案: A

解析: 公园自用土地免征城镇土地使用税, 但是索道公司经营用地不免税, 应照章征税。

【例题·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, 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。

4. 城镇土地使用税的税收优惠

(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; 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；

⑥老年服务机构自用的土地，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（看单位性质）

①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；

②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）企业的铁路专用线、公路等用地（厂区外免、厂区内征）

对企业的铁路专用线、公路等用地除另有规定者外：

①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；

②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。

（4）林业系统用地（林木区域免、办公区域征）

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。

（5）盐场、盐矿用地（矿井用地免，办公用地征）

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盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收城镇土地使用税。

（6）矿山企业用地

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。

（7）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，应照章征税；

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；

③对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。

（8）水利设施用地（水利用地免、办公用地征）

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，应照章征税。

（9）交通部门港口用地

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

（10）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。

（11）物流仓储

自2020年1月1日起至2022年12月31日止，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50%计征城镇土地使用税。（不含办公、生活用地）

（12）供热

类型	具体情况	城镇土地使用税
----	------	---------



供热企业 (如: 自供热单位)	为居民供热所使用的土地	免税
	其他土地	征税
专业供热企业 (如: 热力公司)	向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例	免税

(13) 小微企业 (2023 年新增)

自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况, 以及宏观调控需要确定, 对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征城镇土地使用税。

【例题·单选题】甲热力公司位于市区。实际占地 2000 平方米。2021 年采暖费收入 3000 万元。其中向居民供热取得采暖费收入 900 万元。已知城镇土地使用税每平方米年税额为 6 元。计算甲热力公司 2021 年度应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中。正确的是 ()。(2022 年)

- A. $900 \div 3000 \times 2000 \times 6 = 3600$ (元)
 B. $2000 \times 6 \times 50\% = 6000$ (元)
 C. $(3000 - 900) \div 3000 \times 2000 \times 6 = 8400$ (元)
 D. $2000 \times 6 = 12000$ (元)

答案: C

解析: (1) 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, 为居民供热所使用的土地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。对专业供热企业, 按其向居民供热取得的采暖费收入占全部采暖费收入的比例, 计算免征的城镇土地使用税。

(2) 甲热力公司 2021 年度应缴纳城镇土地使用税 $= 2000 \times 6 \times (3000 - 900) \div 3000 = 8400$ (元)。

【例题·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定, 下列土地中, 不予免征城镇土地使用税的是 ()。(2022 年)

- A. 宗教寺庙自用土地
 B. 市政街道公共用地
 C. 国家机关自用土地
 D. 物流企业办公用地

答案: D

解析: 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 50% 计征城镇土地使用税; 对其办公用地, 照章征收城镇土地使用税。

【例题·单选题】甲盐矿为增值税一般纳税人, 其占用土地中, 矿井用地 450000 平方米, 生产厂房地 40000 平方米, 办公用地 5000 平方米。已知城镇土地使用税适用税率为每平方米年税额 2 元。甲盐矿全年应缴纳城镇土地使用税税额为 ()。(2021 年)

- A. 910000 元
 B. 900000 元
 C. 90000 元
 D. 990000 元

答案: C



解析：（1）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；盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收城镇土地使用税。

（2）甲盐矿全年应缴纳城镇土地使用税=（40000+5000）×2=90000（元）。

【例题·单选题】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是（ ）。 （2021年）

- A.民航机场工作区用地
- B.民航机场停机坪用地
- C.民般机场场内道路用地
- D.民般机场生活区用地

答案：B

解析：（1）选项AD：民航机场工作区用地、生活区用地、绿化用地，均须按照规定征收城镇土地使用税。

（2）选项C：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。

【例题·判断题】对免税单位无偿使用纳税单位的土地，应征收城镇土地使用税。（ ） （2021年）

答案：×

解析：对免税单位无偿使用纳税单位的土地，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。

【例题·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（ ）。 （2018年）

- A.港口的码头用地
- B.林业系统的生活区用地
- 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）选项B：对林业系统的办公、生活区用地，应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。

【例题·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：选项ABC：应照章缴纳城镇土地使用税；选项D：免征城镇土地使用税。



【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。

【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（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）。

【例题·判断题】对公安部门无偿使用铁路、民航等单位的土地，免征城镇土地使用税。（ ）（2014 年）

答案：√

解析：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；

【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万平方米年税额为 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，应照章征税；

（3）该火电厂应缴纳城镇土地使用税 $= (80 - 3) \times 1.5 = 115.5$ （万元）。



老会计
www.lkj100.com