



2024 年初级会计职称《经济法基础》精讲班

第六章 财产和行为税法律制度

【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

【考题·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。

【考题·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

【考题·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。

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。

【考题·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。

【考题·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。

【考题·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）×适用税额；

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



【考题·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。

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（2024 年调整）

自 2020 年 1 月 1 日起至 2027 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

【考题·多选题】下列民航机场用地中，不需要缴纳城镇土地使用税的有（ ）。(2023 年)

- A. 机场工作区
- B. 跑道
- C. 场内外通信导航设施
- D. 机场飞行区四周排水防洪设施

答案：BCD

解析：(1) A 错误：对机场工作区（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，均须依照规定征收城镇土地使用税。

(2) BCD 正确：对机场飞行区（包括跑道、滑行道、停机坪、安全带、夜航灯光区）用地、场内外通信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。

【考题·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 2027 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=2000×6×(3000-900)÷3000=8400(元)。

【考题·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)。

【考题·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。

【考题·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。

老会计
www.lkj100.com