

## 第八章 城镇土地使用税

## 知识点：征税范围（★★★）

城镇土地使用税的征税范围，为**城市（包括市区和郊区）、县城、建制镇和工矿区**。

## 知识点：减免税基本优惠（★★）

1. 国家机关、人民团体、军队自用的土地。

【注意】自用的土地，指办公用地和公务用地。

2. 由国家财政部门**拨付事业经费**的单位自用的土地。

【注意】（1）由国家财政部门拨付事业经费的单位，是指由国家财政部门拨付经费、实行全额预算管理或差额预算管理的事业单位。不包括实行**自收自支、自负盈亏**的事业单位。

（2）**企业办**的各类学校、医院、托儿所、幼儿园，其自用的土地免征城镇土地使用税。

3. 宗教寺庙、公园、名胜古迹**自用**的土地。

【注意】（1）宗教寺庙自用的土地，指举行宗教仪式等的房屋和宗教人员使用的生活用地。

（2）公园、名胜古迹自用的土地，指公共参观游览的房屋及其管理单位的办公用地。

公园、名胜古迹中附设的**营业单位**，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等用地，应**征收**城镇土地使用税。

4. 市政街道、广场、绿化地带等**公共用地**。

【注意】不包括：非社会性的公共用地，如企业内的广场、道路、绿化等占用的土地。

5. 直接用于农、林、牧、渔业的**生产用地**。

【注意】不包括：农副产品加工厂占地和从事农、林、牧、渔业生产单位的生活、办公用地。

6. 自行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**城镇土地使用税 **5 年~10 年**。

7. 由财政部另行规定免税的**能源、交通、水利**用地和**其他用地**。

## 知识点：减免税其他优惠（★★）

民生类用地	1. 对政府部门和企事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、 <b>非营利性</b> 的老年服务机构自用土地，暂免征收城镇土地使用税。
	2. 自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对 <b>农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租）专门用于经营农产品</b> 的土地，暂免征收城镇土地使用税；同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的土地，按其他产品与农产品 <b>交易场地面积的比例</b> 确定征免城镇土地使用税。
	3. 自 2019 年 1 月 1 日至 <b>2027 年供暖期结束</b> ，对向居民供热收取采暖费的“三北”地区供热企业，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。 【注意】对专业供热企业，按其向居民供热取得的 <b>采暖费收入</b> 占全部采暖费收入的比例，计算免征城镇土地使用税。
	4. 自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日对 <b>农村饮水工程</b> 运营单位自用的 <b>生产、办公</b> 用地，免征城镇土地使用税。 【注意】对于既向城镇居民供水，又向农村居民供水的饮水工程运营单位，依据向农村居民供水量占总供水量的 <b>比例</b> 免征城镇土地使用税。

	5. 自 2019 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日, 为社区提供 <b>养老、托育、家政</b> 等服务的机构自有或其通过承租、无偿使用等方式取得并用于提供社区养老、托育、家政服务的土地, 免征城镇土地使用税。
交通运输用地	1. 交通部门港口用地 对港口的 <b>码头</b> （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——免税; 港口的 <b>其他用地</b> ——征税
	2. 民航机场用地 <b>机场飞行区</b> （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, <b>场外道路用地</b> ——免税; 【注意】场内道路用地、 <b>机场工作区</b> （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
	3. 铁道部（现为 <b>中国铁路总公司</b> ）所属铁路运输企业自用的土地免征城镇土地使用税。
核、电、水设施用地	1. 电力行业用地 对火电厂厂区围 <b>墙外</b> 的 <b>灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地</b> ——免税; 厂区围 <b>墙外</b> 的其他用地、厂区围墙内的用地——征税
	2. 水电站用地 水电站的 <b>发电厂房用地</b> （包括坝内、坝外式厂房），生产、办公、生活用地—— <b>征税</b> ; 对其他用地——免税
	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。
	4. 水利设施用地 <b>水利设施</b> 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
	5. 核工业总公司所属企业用地 <b>生产核系列产品</b> 的厂矿, 生活区、办公区用地——征税; 其他用地——免税
	6. 核电站用地 核电站的 <b>核岛、常规岛、辅助厂房和通讯设施</b> 用地（不包括地下线路用地），生活、办公用地——征税（ <b>基建期内减半</b> ）; 其他用地——免税
住房用地	1. 对 <b>改造安置住房</b> 建设用地免征城镇土地使用税;
	2. 自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 对 <b>公租房</b> 建设期间用地及公租房建成后占地, 免征城镇土地使用税。
	3. 房地产开发公司开发建造商品房的用地: 经批准开发建设 <b>经济适用房</b> 的用地——免税;

给予特定企业、单位的优惠照顾	其他房地产开发用地——征税
	4. 对 <b>保障性住房</b> 项目建设用地免征城镇土地使用税。
	1. 防火、防爆、防毒等安全防范用地 对于各类危险品仓库、厂房所需的 <b>防火、防爆、防毒</b> 等安全防范用地——免税； 对仓库库区、厂房 <b>本身用地</b> ——征税
	2. 对企业的铁路专用线、公路等用地： 在厂区以外、与社会公用地段 <b>未加隔离</b> 的——免税； 在企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的——征税
	3. 企业绿化用地 企业厂区 <b>以外</b> 的——免税； 厂区（包括生产、办公及生活区）以内的——征税
	4. 盐场、盐矿用地 盐场的盐滩、盐矿的 <b>矿井用地</b> ——免税； 对盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地——征税
	5. 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——免税； 对矿山企业采掘地下矿造成的塌陷地以及荒山占地，在 <b>未利用之前</b> ，暂免征收城镇土地使用税。 矿山企业的其他生产用地及 <b>办公、生活区用地</b> ——征税
	6. 为继续支持银行业金融机构、金融资产管理公司处置不良债权，有效防范金融风险，各地可根据《中华人民共和国房产税暂行条例》授权和本地实际，对 <b>银行业金融机构、金融资产管理公司</b> 持有的 <b>抵债不动产</b> 减免城镇土地使用税。
	7. 商品储备管理公司及其直属库用地 自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对 <b>商品储备管理公司</b> 及其直属库自用的承担商品储备业务的土地，免征城镇土地使用税。
	8. 民用航空发动机研制项目用地 （1）自 2018 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对纳税人及其 <b>全资子公司</b> 从事大型民用客机发动机、中大功率民用涡轴涡桨发动机研制项目自用的科研、生产、办公用地， <b>免征</b> 城镇土地使用税； （2）自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对纳税人及其全资子公司从事大型客机研制项目而自用的 <b>科研、生产、办公</b> 用地，免征城镇土地使用税。
给予特定企业、单位的优惠照顾	9. “六税两费”优惠 自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增 <b>值税小规模纳税人、小型微利企业</b> 和 <b>个体工商户</b> <b>减半</b> 征收城镇土地使用税。
	10. 物流企业大宗商品仓储设施用地 自 2020 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对物流企业自有（包括自

	用和出租)或承租的 <b>大宗商品仓储设施用地</b> ,减按所属土地等级适用税额标准的 <b>50%计征</b> 城镇土地使用税。 <b>【注意】</b> 仓储设施用地,包括仓库库区内的各类仓房(含配送中心)、油罐(池)、货场、晒场(堆场)、罩棚等储存设施和铁路专用线、码头、道路、装卸搬运区域等物流作业配套设施的用地。
	11. 科技企业孵化器、大学科技园、众创空间用地 自 2019 年 1 月 1 日至 2027 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。
	12. 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 <b>纳税单位</b> 的土地(如公安、海关等单位使用铁路、民航等单位的土地)——免税; 对纳税单位无偿使用 <b>免税单位</b> 的土地——纳税单位交税
	13. 由各省、自治区、直辖市税务局确定征免税的情形 个人所有的居住房屋及院落用地,房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地,免税单位职工家属的宿舍用地,集体和个人举办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地等的征免税,由各省、自治区、直辖市税务局确定。
	14. 自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对 <b>城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统运营用地</b> ,免征城镇土地使用税。 <b>【注意】</b> 指经 <b>县级以上(含)人民政府</b> 交通运输主管部门批准建设的,为公众及旅客、运输经营者提供站务服务,含车站、停车场、站场办公和生产辅助用地、轨道导向系统用地。 城市轨道交通系统运营用地, <b>不包括</b> 购物中心、商铺等商业设施用地、旅游景区等单位内部为特定人群服务的轨道系统。

**知识点: 计税依据 (★★★)**

计税依据=实际占用的土地面积

纳税人实际占用的土地面积按下列办法确定:

(1) 纳税人**实际占用**的土地面积,以不动产管理部门核发的土地使用证书确认的土地面积为准。

(2) 尚未**核发土地使用证书**的,应由纳税人**据实申报**土地面积。

**知识点: 应纳税额的计算 (★★★)**

全年应纳税额=实际占用的土地面积(平方米)×适用税额

**【注意】**土地使用权由几方共有的,由共有各方按照各自实际使用的土地面积占总面积的比例,**分别计算**缴纳城镇土地使用税。

**知识点: 纳税义务发生时间 (★★★)**

规律: 盯“次月”

购置 <b>新建商品房</b>	自房屋交付使用之 <b>次月</b> 起缴纳城镇土地使用税
购置 <b>存量房</b>	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 <b>次月</b> 起缴纳城镇土地使用税



出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起缴纳城镇土地使用税
以出让或转让方式有偿取得土地使用权的	(1) 从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税； (2) 合同未约定交付土地时间的，从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税
通过招标、拍卖、挂牌方式取得的建设用地（不属于新征用的耕地）	
新征用的耕地	自批准征用之日起满 1 年时缴纳城镇土地使用税
新征用的非耕地	自批准征用次月起缴纳城镇土地使用税