

注册会计师

税法

精讲班

授课教师：韩永祥



第九章

城镇土地使用税法、耕地占 用税法



第九章 城镇土地使用税法、耕地占用税法

【考情分析】

非重点章，近年分值3分左右，客观题。



第九章 城镇土地使用税法、耕地占用税法

【章节框架】



- 第一节 城镇土地使用税法 ▲ ▲
- 第二节 耕地占用税法 ▲ ▲



第一节 城镇土地使用税法

【考点01】纳税义务人与征税范围（★，了解）

一、纳税义务人

1. **拥有**土地使用权的单位和个人；
2. 拥有土地使用权的单位和个人不在土地所在地的，其土地的实际**使用人**和**代管人**为纳税人；
3. 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，其实际使用人为纳税人；
4. 土地使用权共有的，共有各方都是纳税人，由**共有各方**分别纳税。



第一节 城镇土地使用税法

二、征税范围

城市、县城、建制镇和工矿区内属于国家所有和集体所有的土地

不包括农村集体所有的土地



第一节 城镇土地使用税法

【考点02】税率、计税依据和应纳税额的计算（★★★，掌握）

一、税率—定额税率（不用记）

1.最高与最低税额之间相差50倍，同一地区最高与最低税额之间相差20倍

2.经济落后地区，税额可适当降低，但降低额不得超过税率表中规定的最低税额的30%。经济发达地区的适用税额可适当提高，但需报财政部批准。



第一节 城镇土地使用税法

二、计税依据—实际占用的土地面积

- 1.以**测定**面积为计税依据，适用于由省、自治区、直辖市人民政府确定的单位组织测定土地面积的纳税人。
- 2.以**证书**确认的土地面积为计税依据，适用尚未组织测量土地面积，但持有政府部门核发的土地使用证书的纳税人。
- 3.以**申报**的土地面积为计税依据，适用于尚未核发土地使用证书的纳税人。待核发土地使用证以后再作调整。
- 4.对**单独建造的地下建筑用地**——暂按应纳税款的**50%**征收土地使用税（证书面积→投影面积）



第一节 城镇土地使用税法

三、应纳税额的计算

(全年) 应纳税额 = 实际占用应税土地面积 (平方米)
× 适用税额



第一节 城镇土地使用税法

【单选题】某企业2016年度拥有位于市郊的一宗地块，其地上面积为1万平方米，单独建造的地下建筑面积为4千平方米（已取得地下土地使用权证）。该市规定的城镇土地使用税税率为2元/平方米。则该企业2016年度就此地块应缴纳的城镇土地使用税为（ ）。

- A.0.8万元
- B.2万元
- C.2.8万元
- D.2.4万元



第一节 城镇土地使用税法

【答案】D

【解析】应纳城镇土地使用税 = $1 \times 2 + 0.4 \times 2 \times 50\% = 2.4$



第一节 城镇土地使用税法

【考点03】税收优惠 (★★★, 熟悉)

法定免税项目

- 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。

【注意】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。



第一节 城镇土地使用税法

5.直接用于农、林、牧、渔业的**生产用地**。

(1) 包括：在城镇土地使用税征收范围内经营采摘、观光农业的单位和个人，其直接用于采摘、观光的种植、养殖、饲养的土地。

(2) 不包括：农副产品加工场地和生活办公用地。

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年至10年**。

7.对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的土地，免征城镇土地使用税。



第一节 城镇土地使用税法

8.企业办的学校、医院、托儿所、幼儿园，其用地能与企业其他用地明确区分的，免征城镇土地使用税。

9.免税单位与纳税单位：

(1) 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) 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。



第一节 城镇土地使用税法

(3) 纳税单位与免税单位共同使用、共有使用权土地上的多层建筑，对纳税单位可按其占用的建筑面积占建筑总面积的比例计征城镇土地使用税。

10.对行使国家行政管理职能的中国人民银行总行（含国家外汇管理局）所属分支机构自用的土地，免征城镇土地使用税。



第一节 城镇土地使用税法

11. 政策性免税：

- (1) 对石油天然气生产建设中用于地质勘探、钻井、井下作业、油气田地面工程等**施工临时用地**；
- (2) 企业的铁路专用线、公路等用地，在**厂区以外**、与社会用地段未隔离的；
- (3) 企业**厂区以外**的公共绿化用地和向社会开放的公园用地；
- (4) 盐场的盐滩、盐矿的**矿井用地**；



第一节 城镇土地使用税法

12、13、14、15项暂时性政策。

12.对专营农产品的农产品批发市场、农贸市场的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。

同时经营其他产品的农产品批发市场、农贸市场使用房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定免征房产税和城镇土地使用税。

13对物流企业自有的（包括自用和出租）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%**计征土地使用税。



第一节 城镇土地使用税法

【单选题】下列土地中，免征城镇土地使用税的是（）。

- A. 营利性医疗机构自用的土地
- B. 公园内附设照相馆使用的土地
- C. 生产企业使用海关部门的免税土地
- D. 公安部门无偿使用铁路企业的应税土地

【答案】 D



第一节 城镇土地使用税法

【考点04】征收管理（★，了解）

一、纳税期限

按年计算、分期缴纳



第一节 城镇土地使用税法

二、纳税义务发生时间

1. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之**次月**起，缴纳城镇土地使用税。

2. 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**起缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付时间的，由受让方从合同签订的**次月**起缴纳城镇土地使用税。

3. 纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起**满1年**时开始缴纳土地使用税。



第一节 城镇土地使用税法

4.纳税人新征用的非耕地，自批准征用**次月**起缴纳土地使用税。

5.纳税人因土地的权利发生变化而依法终止城镇土地使用税纳税义务的，其应纳税款的计算应截止到土地权利发生变化的**当月末**。



第二节 耕地占用税法

【考点05】纳税义务人与征税范围（★★，熟悉）

一、纳税人：

占用耕地建房或从事非农业建设的单位和个人



第二节 耕地占用税法

二、征税范围：

包括建房或从事其他非农业建设而占用的国家所有和集体所有的耕地。

【注】

1.耕地是指种植农业作物的土地，包括果园、花圃、茶园、菜地等。

2.占用鱼塘及其他农用土地建房或从事其他非农业建设，也视同占用耕地，必须依法征收耕地占用税。



第二节 耕地占用税法

3. 占用林地、牧草地、农田水利用地、养殖水面以及渔业水域滩涂等其他农用地建房或者从事非农业建设的，由省、自治区、直辖市本着有利于保护土地资源和生态平衡的原则，结合具体情况确定是否征收耕地占用税。



第二节 耕地占用税法

【考点06】税率、计税依据、应纳税额的计算（★，了解）

一、税率

地区差别定额税率：每平方米5～50元

在人均耕地低于0.5亩的地区，省、自治区、直辖市可以根据当地经济发展情况，适当提高耕地占用税的适用税额，但提高的部分不得超过确定的适用税额的50%。具体适用税额按照规定程序确定。占用基本农田的，应当按照适用税额加征150%。



第二节 耕地占用税法

二、计税依据及应纳税额的计算

应纳税额 = 实际占用耕地面积（平方米）× 定额税率



第二节 耕地占用税法

【考点07】税收优惠与征收管理（★★★，熟悉）

一、税收优惠

1.免征	<p>(1) 军事设施占用耕地</p> <p>(2) 学校、幼儿园、养老院、医院占用耕地</p> <p>●医院内职工住房、学校内教职工住房及校内经营性场所，不免</p>
2.减征	<p>(1) 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米2元的税额征收耕地占用税</p> <p>(2) 农村居民占用耕地新建住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税；农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征耕地占用税</p>



第二节 耕地占用税法

3.退

①临时占用耕地，征。在批准临时占用耕地期满之日起1年内恢复所占用耕地原状的，全额退还已纳耕地占用税；②因污染、取土、采矿塌陷等损毁耕地的，比照临时占用耕地的情况，由造成损毁的单位或个人纳耕地占用税。自损毁耕地之日起3年内恢复所损毁耕地原状的，全额退还已纳耕地占用税



第二节 耕地占用税法

二、征收管理

获准占用耕地的单位或者个人应当在收到土地管理部门的通知之日起30日内缴税；未经批准的，实际占用耕地的日起30日内

临时占用耕地，先缴后退。



课后练习

【考点02】城镇土地使用税的税基、税率及税额计算

(★★★, 掌握)

【考点03】城镇土地使用税的优惠 (★★★, 熟悉)

【考点07】耕地占用税的税收优惠 (★★★, 熟悉)

谢谢

