



中华人民共和国 城镇土地使用税暂行条例

中国法制出版社

中华人民共和国 城镇土地使用税暂行条例

中国法制出版社

中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例

ZHONGHUARENMINGONGHEGUO CHENGZHEN TUDI SHIYONGSHUI
ZANXING TIAOLI

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168 毫米 32

版次/2007 年 1 月第 1 版

印张/1 字数/15 千

2007 年 1 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 80226 - 935 - 4

定价:3.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址:<http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话:66033393

传真:66031119

编辑部电话:66032584

邮购部电话:66033288

目 录

中华人民共和国国务院令（第 483 号）	（1）
国务院关于修改《中华人民共和国城镇土地 使用税暂行条例》的决定	（2）
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	（4）
运用税收杠杆 加强土地调控	（7）
——国务院法制办负责人解读《国务院关于修改〈中华 人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》	

附：

国务院办公厅关于规范国有土地使用权出 让收支管理的通知	（9）
财政部 国土资源部 中国人民银行关于 调整新增建设用地土地有偿使用费政策 等问题的通知	（17）
关于发布实施《全国工业用地出让最低价 标准》的通知	（25）

中华人民共和国国务院令

第 483 号

《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》已经 2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过，现予公布，自 2007 年 1 月 1 日起施行。

总 理 温家宝

二〇〇六年十二月三十一日

国务院关于修改 《中华人民共和国城镇土地 使用税暂行条例》的决定

国务院决定对《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》作如下修改：

一、第二条增加一款，作为第二款：“前款所称单位，包括国有企业、集体企业、私营企业、股份制企业、外商投资企业、外国企业以及其他企业和事业单位、社会团体、国家机关、军队以及其他单位；所称个人，包括个体工商户以及其他个人。”

二、第四条修改为：“土地使用税每平方米年税额如下：

- （一）大城市 1.5 元至 30 元；
- （二）中等城市 1.2 元至 24 元；
- （三）小城市 0.9 元至 18 元；
- （四）县城、建制镇、工矿区 0.6 元至 12 元。”

三、第十三条修改为：“本条例的实施办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。”

此外，对本条例个别条文文字作修改。

本决定自 2007 年 1 月 1 日起施行。

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》根据本决定作相应的修订，重新公布。

中华人民共和国

城镇土地使用税暂行条例

(1988年9月27日中华人民共和国国务院令
第17号发布 根据2006年12月31日《国务院
关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用
税暂行条例〉的决定》修订)

第一条 为了合理利用城镇土地，调节土地级差收入，提高土地使用效益，加强土地管理，制定本条例。

第二条 在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税（以下简称土地使用税）的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳土地使用税。

前款所称单位，包括国有企业、集体企业、私营企业、股份制企业、外商投资企业、外国企业以及其他企业和事业单位、社会团体、国家机关、军队以及其他单位；所称个人，包括个体工商户以及其他个人。

第三条 土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。

前款土地占用面积的组织测量工作，由省、自治区、直辖市人民政府根据实际情况确定。

第四条 土地使用税每平方米年税额如下：

- (一) 大城市 1.5 元至 30 元；
- (二) 中等城市 1.2 元至 24 元；
- (三) 小城市 0.9 元至 18 元；
- (四) 县城、建制镇、工矿区 0.6 元至 12 元。

第五条 省、自治区、直辖市人民政府，应当在本条例第四条规定的税额幅度内，根据市政建设状况、经济繁荣程度等条件，确定所辖地区的适用税额幅度。

市、县人民政府应当根据实际情况，将本地区土地划分为若干等级，在省、自治区、直辖市人民政府确定的税额幅度内，制定相应的适用税额标准，报省、自治区、直辖市人民政府批准执行。

经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区土地使用税的适用税额标准可以适当降低，但降低额不得超过本条例第四条规定最低税额的 30%。经济发达地区土地使用税的适用税额标准可以适当提高，但须报经财政部批准。

第六条 下列土地免缴土地使用税：

- (一) 国家机关、人民团体、军队自用的土地；
- (二) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地；
- (三) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地；
- (四) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地；
- (五) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地；
- (六) 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；

（七）由财政部另行规定免税的能源、交通、水利设施用地和其他用地。

第七条 除本条例第六条规定外，纳税人缴纳土地使用税确有困难需要定期减免的，由省、自治区、直辖市税务机关审核后，报国家税务局批准。

第八条 土地使用税按年计算、分期缴纳。缴纳期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第九条 新征用的土地，依照下列规定缴纳土地使用税：

（一）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；

（二）征用的非耕地，自批准征用次月起缴纳土地使用税。

第十条 土地使用税由土地所在地的税务机关征收。土地管理机关应当向土地所在地的税务机关提供土地使用权属资料。

第十一条 土地使用税的征收管理，依照《中华人民共和国税收征收管理法》及本条例的规定执行。

第十二条 土地使用税收入纳入财政预算管理。

第十三条 本条例的实施办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。

第十四条 本条例自 1988 年 11 月 1 日起施行，各地制定的土地使用费办法同时停止执行。

运用税收杠杆 加强土地调控

——国务院法制办负责人解读《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》

党中央、国务院高度重视土地管理和调控。2006年8月31日国务院发布了《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(以下简称《通知》)。《通知》从国家宏观调控的实际需要出发,针对当前土地管理特别是土地调控中出现的新动向,新情况,对有关土地调控措施予以了明确,其中一项重要措施是通过调整相关视收政策,加大对建设用地的视收调节力度,抑制建设用地的过度扩张。据此,2006年12月31日,中华人民共和国国务院令第483号发布了《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(以下简称《决定》),对1988年国务院发布施行的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》作了相应修改,提高了城镇土地使用税税额标准,将城镇土地使用税的征收范围扩大到外商投资企业和外国企业。

城镇土地使用税是我国目前在土地保有环节征收的唯一税种,其征收依据是1988年国务院发布施行的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(以下简称1988年暂行条例)。1988年暂行条例规定,城镇土地使用税实行定额税率,每平

方米年税额大城市为 0.5 元至 10 元，中等城市为 0.4 元至 8 元，小城市为 0.3 元至 6 元，县城、建制镇、工矿区为 0.2 元至 4 元。这一税额标准是依据当时的经济发展水平、土地利用状况等情况制定的。自我国实行土地有偿使用制度后，随着经济的发展和土地需求的不断增加，土地价格不断攀升，而城镇土地使用税税额标准近 20 年来一直未做调整。由于税额低，这一税种在组织财政收入和加强宏观调控方面未能发挥应有的作用，也限制了地方政府根据经济发展情况及时调整税额标准的空间。因此，《决定》规定，将每平方米年税额在 1988 年暂行条例规定的基础上提高 2 倍，每平方米年税额大城市为 1.5 元至 30 元，中等城市为 1.2 元至 24 元，小城市为 0.9 元至 18 元，县城、建制镇、工矿区为 0.6 元至 12 元。这一调整幅度与我国物价上涨幅度是基本一致的，国家统计局资料显示，2005 年居民消费价格指数比 1987 年增长了 2.1 倍。

外商投资企业和外国企业通过行政划拨方式取得土地使用权的，按照有关法律、行政法规规定，应当缴纳场地使用费。1990 年我国实行土地有偿使用制度后，生产经营用地一般都需要通过出让的方式取得，并缴纳土地出让金，缴纳土地出让金的外商投资企业和外国企业，不再缴纳场地使用费。外商投资企业和外国企业缴纳场地使用费和土地出让金，不缴纳城镇土地使用税；内资企业缴纳土地出让金，还要缴纳城镇土地使用税，税负不一致。为公平税负，《决定》规定，外商投资企业和外国企业也应按照规定缴纳城镇土地使用税。

附：

国务院办公厅关于规范国有土地 使用权出让收支管理的通知

(2006 年 12 月 17 日 国办发〔2006〕100 号)

我国是一个人多地少的发展中国家，加强土地管理，严格保护耕地，推进土地节约集约利用，始终是我国现代化建设中的一个全局性、战略性问题。将土地出让收支纳入地方预算，实行“收支两条线”管理，是落实科学发展观，构建社会主义和谐社会，加强土地调控的一项重要举措。根据《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）以及《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）的规定，经国务院同意，现就有关事项通知如下：

一、明确国有土地使用权出让收入范围，加强国有土地使用权出让收入征收管理

国有土地使用权出让收入（以下简称土地出让收入）是政府以出让等方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款，包括受让人支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。土地价款的具体范围

包括：以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交价款；转让划拨国有土地使用权或依法利用原划拨土地进行经营性建设应当补缴的土地价款；变现处置抵押划拨国有土地使用权应当补缴的土地价款；转让房改房、经济适用住房按照规定应当补缴的土地价款；改变出让国有土地使用权的土地用途、容积率等土地使用条件应当补缴的土地价款，以及其他和国有土地使用权出让或变更有关的收入等。按照土地出让合同规定依法向受让人收取的定金、保证金和预付款，在土地出让合同生效后可以抵作土地价款。

国土资源管理部门依法出租国有土地向承租者收取的土地租金收入；出租划拨土地上的房屋应当上缴的土地收益；土地使用者以划拨方式取得国有土地使用权，依法向市、县人民政府缴纳的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费等费用（不含征管理费），一并纳入土地出让收入管理。

土地出让收入由财政部门负责征收管理，可由国土资源管理部门负责具体征收。国土资源管理部门和财政部门应当督促土地使用者严格履行土地出让合同，确保将应缴的土地出让收入及时足额缴入地方国库。地方国库负责办理土地出让收入的收纳、划分、留解和拨付等各项业务，确保土地出让收支数据准确无误。对未按照合同约定足额缴纳土地出让收入，并提供有效缴款凭证的，国土资源管理部门不予核发国有土地使用证。要完

善制度规定，对违规核发国有土地使用证的，收回土地使用证，并依照有关法律法规追究有关领导和人员的责任。已经实施政府非税收入收缴管理制度改革的地方，土地出让收入纳入政府非税收入收缴管理制度改革范围，统一收缴票据，规范收缴程序，提高收缴效率。任何地区、部门和单位都不得以“招商引资”、“旧城改造”、“国有企业改制”等各种名义减免土地出让收入，实行“零地价”，甚至“负地价”，或者以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让收入。

二、将土地出让收支全额纳入预算，实行“收支两条线”管理

从2007年1月1日起，土地出让收支全额纳入地方基金预算管理。收入全部缴入地方国库，支出一律通过地方基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的“收支两条线”。在地方国库中设立专账，专门核算土地出让收入和支出情况。

建立健全年度土地出让收支预决算管理制度。每年第三季度，有关部门要严相按照财政部门规定编制下一年度土地出让收支预算；每年年度终了，有关部门要严格按照财政部门规定编制土地出让收支决算。同时，按照规定程序向同级人民政府报告，政府依法向同级人民代表大会报告。编制年度土地出让收支预算要坚持“以收定支、收支平衡”的原则。土地出让收入预算按照上年土地出让收入情况、年度土地供应计划、地价水平等

因素编制；土地出让支出预算根据预计年度土地出让收入情况，按照年度土地征收计划、拆迁计划以及规定的用途、支出范围和支出标准等因素编制；其中，属于政府采购范围的，应当按照规定编制政府采购预算。

三、规范土地出让收入使用范围，重点向新农村建设倾斜

土地出让收入使用范围：（一）征地和拆迁补偿支出。包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费。（二）土地开发支出。包括前期土地开发性支出以及按照财政部门规定与前期土地开发相关的费用等。（三）支农支出。包括计提农业土地开发资金、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出以及农村基础设施建设支出。（四）城市建设支出。包括完善国有土地使用功能的配套设施建设支出以及城市基础设施建设支出。（五）其他支出。包括土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费、计提国有土地收益基金、城镇廉租住房保障支出、支付破产或改制国有企业职工安置费支出等。

土地出让收入的使用要确保足额支付征地和拆迁补偿费、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出，严格按照有关规定将被征地农民的社会保障费用纳入征地补偿安置费用，切实保障被征地农民和被拆迁居民的合法利益。土地出让收入的使用要重点向新农村建设倾斜，逐步提高用于农业土地开

发和农村基础设施建设的比重。用于农村基础设施建设的资金，要重点安排农村饮水、沼气、道路、环境、卫生、教育以及文化等基础设施建设项目，逐步改善农民的生产、生活条件和居住环境，努力提高农民的生活质量和水平。土地前期开发要积极引入市场机制、严格控制支出，通过政府采购招投标方式选择评估、拆迁、工程施工、监理等单位，努力降低开发成本。城市建设支出和其他支出要严格按照批准的预算执行。编制政府采购预算的，应严格按照政府采购的有关规定执行。

为加强土地调控，由财政部门从缴入地方国库的土地出让收入中，划出一定比例资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，并投送财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。

四、切实保障被征地农民和被拆迁居民利益，建立被征地农民生活保障的长效机制

备地在征地过程中，要认真执行国发〔2004〕28号和国发〔2006〕31号文件中有有关征地补偿费的规定，切实保障被征地农民利益。各省、自治区、直辖市要尽快制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价，依法提高征地补偿标准。出让城市国有土地使用权过程中，要严格依照《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令第305号）、有关法律法规和省、自治区、直辖市及计划单列市有关规定支付相关补偿费用，有效保障被拆