

城镇土地使用税

与土地增值税

业务手册

巨宪华 主编

CHENG ZHEN TU DI SHI YONG SHUI YU TU DI ZENG ZHI
SHUI YE WU SHOU CE

42-62

山西经济出版社

98
2012.42-62
35
2

● 巨宪华 主编

城镇土地使用税与土地增值税

业务手册

山西经济出版



3 0116 4832 0

C

478910



书 名:城镇土地使用税与土地增值税业务手册

作 者:巨宪华 主编

出版者:山西经济出版社(太原市并州北路69号·

邮编:030001·电话:4044102)

发 行 者:山西经济出版社

印 刷 者:山西省邮电印刷厂

开 本:850×1168 1/32

印 张:7.875

字 数:185千字

印 数:00001—13500册

版 次:1997年8月第1版 1997年8月第1次印刷

书 号:ISBN 7-80636-060-3/F·061

定 价:13.90元

责任编辑:郝建革 复 审:赵建廷 终 审:李国璋

序

土地使用税是国家对拥有土地使用权的单位和个人征收的一种税。为了解决多年来土地使用税存在的税负不公、调节土地级差收益作用弱化、等级范围划分不合理等问题,我省于1996年在深入调查研究的基础上调整了土地使用税单位税额并重新划分了土地等级。调整后的土地使用税单位税额和重新划分的土地等级较原规定发生了较大变化。土地增值税是国家参与国有土地增值收益分配的一个税种,也是1991年工商税制改革以来开征的第一个地方税税种,具有政策性强、涉及面广、实际操作比较复杂的特点,其税收法规和征收管理工作对广大地税干部和纳税人来讲均较生疏。为了适应地税工作新形势的需要,山西省地方税务局组织有关同志编写了这本《城镇土地使用税与土地增值税业务手册》,以指导全体地税干部和广大纳税人学习掌握上述两个税种的政策、业务,更好地做好土地使用税、土地增值税的征纳工作。

这本书是以《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》《山西省实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》《中华人民共和国土地增值税暂行条例》

《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》和近期制定的土地使用税、土地增值税的规章为依据编写的。较为全面、精练地介绍了土地使用税、土地增值税的纳税人、征税范围、计税依据、税率、税收优惠、计算缴纳方法、纳税程序和征收管理等政策、业务知识，力求做到与实践相结合，尽量使读者在全面掌握基本政策精神的基础上，把握好实际工作中操作运用的要点。综观全书，有三点是可以肯定的：一是内容系统而全面，有较强的政策性；二是该书是依据最新的土地使用税、土地增值税政策规定编写的，有较强的时效性；三是税收政策诠释精确、通俗、简明扼要，而且切合实际，有较强的操作性。

我相信，这本书的出版对于帮助广大税务干部准确把握土地使用税、土地增值税征管工作的规律和特点，研究、处理政策执行中的问题，进一步提高广大税务干部的业务素质和政策水平，增强广大纳税人依法纳税的意识，必将产生积极的作用。愿它能够成为税务工作者、财经院校、科研单位有关人员和纳税人学习、研究税收政策的良师益友，为推动我省土地使用税、土地增值税征管工作更上一层楼，为我省地税事业沿着法制化、科学化的轨道健康发展，发挥应有的作用，做出积极的贡献。诚恳希望广大读者提出宝贵意见。

张辉喜

1997.3.12

前 言

为了便于广大地税干部系统地学习和掌握城镇土地使用税、土地增值税的政策、业务知识,我们根据土地使用税、土地增值税的政策规定,整理编写成《城镇土地使用税与土地增值税业务手册》。全书分为两部分:一、业务问答。对土地使用税、土地增值税的政策规定,具体运用和征收管理等方面的问题进行了解答。二、法规汇编。这部分分为:(一)土地使用税基本法规、具体规定;(二)土地增值税基本法规、具体规定。在编选顺序上,既考虑了时间顺序,又对同一部门、行业的政策规定进行了归类,以便读者了解政策的连续性,正确处理实际工作中遇到的情况和问题,进一步提高政策和业务水平。

本书由山西省地方税务局原崇信、张辉喜、李书耀、郑建国、冯佳根同志担任顾问,巨宪华同志担任主编,赵乐先、尹也强同志担任副主编,裴蓉、霍绍红、张宏平同志编写。

由于我们水平所限,不妥之处敬请指正。

编者
1997.3

目 录

业务问答

一、土地使用税

1. 什么是城镇土地使用税? (3)
2. 为什么要开征城镇土地使用税? (3)
3. 城镇土地使用税的纳税义务人是怎样规定的? (5)
4. 在征税时如何确定城镇土地使用税的纳税人? (5)
5. 划分大、中、小城市和县城、建制镇、工矿区的
标准是什么? (5)
6. 城市开征城镇土地使用税的范围是否包括郊区? (6)
7. 城镇土地使用税开征范围内的土地是否包括
集体所有的土地? (6)
8. 城镇土地使用税的计税依据是怎样规定的? (6)
9. 怎样确定纳税人实际占用的土地面积? (6)
10. 我省城镇土地使用税的税额标准是
如何规定的? (7)
11. 贫困县城镇土地使用税的适用税额是否可
适当降低? (7)
12. 我省划分土地等级和确定适用税额的审批程序是
怎样规定的? (8)
13. 我省各地城镇土地使用税的具体征税范围和
适用税额是怎样规定的? (8)

14. 城镇土地使用税的纳税期限是如何规定的? (59)
15. 对纳税人新征用的土地应从何时起征收城镇
土地使用税? 耕地与非耕地应当如何划分? (59)
16. 城镇土地使用税的纳税地点是怎样规定的? (59)
17. 《城镇土地使用税暂行条例》规定免税的土地
有哪些? (60)
18. 对国家拨付事业经费的单位免征城镇土地使用税是
否包括实行差额预算管理的事业单位和自收自支
的事业单位? (60)
19. 《城镇土地使用税暂行条例》规定的免税单位
自用的土地应如何解释? (60)
20. 对免税单位职工家属宿舍用地是否可免征城镇
土地使用税? (61)
21. 对耕地、林地、畜禽饲养场、鱼塘等直接用于农、林、
牧、渔业的生产用地是否可免征城镇土地使用税?
对直接用于农、林、牧、渔业的生产用地应当如何
解释? (61)
22. 对纳税人经批准整治和改造的废弃土地应当如何
免征城镇土地使用税? (62)
23. 对企业和个人举办的学校、医院、托儿所、幼儿园
自用的土地是否可免征城镇土地使用税? (62)
24. 对个人所有非营业用的房屋及院落用地可否免征
城镇土地使用税? (62)
25. 对福利生产单位用地可否免征城镇土地使用税? ... (62)
26. 对营业用的地下人防设施用地是否免征城镇土地
使用税? (63)
27. 对房产管理部门经租的房产用地应如何划分征免
城镇土地使用税? (63)

28. 对缴纳城镇土地使用税单位的厂区、宿舍区内部道路、小花园、绿化区等公共用地应否征收城镇土地使用税? (63)
29. 对土地使用权共有的,应如何计算缴纳城镇土地使用税? (63)
30. 纳税单位无偿占用免税单位的土地应如何纳税? 对免税单位无偿占用纳税单位的土地应否从纳税单位的面积中给予扣除? (64)
31. 对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物应如何划分征免城镇土地使用税? (64)
32. 对基建项目在建期间的用地是否征收城镇土地使用税? (64)
33. 对缴纳农业税的土地应否征收城镇土地使用税? (64)
34. 对公园、名胜古迹中附设的营业单位使用的土地应否征收城镇土地使用税? (65)
35. 对城镇内的集贸市场用地为什么要免征城镇土地使用税? (65)
36. 对房地产开发公司建造商品房用地应否征收城镇土地使用税? (65)
37. 对落实私房政策后已归还产权,但房主尚未收回房产的用地是否可给予减免城镇土地使用税的照顾? (66)
38. 对防火、防爆、防毒等安全防范用地是否征收城镇土地使用税? (66)
39. 对关闭、撤销的企业占地是否征收城镇土地使用税? (66)

10. 对搬迁企业的用地应如何征收城镇土地使用税? … (66)
41. 对企业的铁路专用线、公路等用地是否征收城镇
 土地使用税? …………… (67)
42. 对企业范围内的荒山、林地、湖泊等占地是否可免征
 城镇土地使用税? …………… (67)
43. 对企业的绿化用地是否可免征城镇土地使用税? … (67)
44. 邮政部门所属企业和坐落在城市、县城以外的电信
 企业用地从何时恢复征收城镇土地使用税? …… (67)
45. 对高等学校用地应如何划分征免城镇土地使用税? … (68)
46. 对核工业总公司所属企业征免城镇土地使用税
 有哪些规定? …………… (68)
47. 对中国兵器工业总公司所属军工企业使用的土地
 如何划分征免城镇土地使用税? …………… (68)
48. 对电力行业使用的土地如何划分征免城镇土地
 使用税? …………… (69)
49. 对水利设施及其管护用地如何划分征免城镇土地
 使用税? …………… (70)
50. 对民航机场用地征免城镇土地使用税是怎样
 规定的? …………… (70)
51. 对中国石油燃气总公司所属单位用地征免城镇土地
 使用税是怎样规定的? …………… (70)
52. 对煤炭企业用地如何划分征免城镇土地使用税? … (71)
53. 对交通部门的港口用地征免城镇土地使用税是怎样
 规定的? …………… (72)
54. 对盐场、盐矿用地应如何划分征免城镇土地使用税? … (73)
55. 对矿山企业用地应如何划分征免城镇土地
 使用税? …………… (73)
56. 对林业系统用地如何划分征免城镇土地使用税? … (73)

57. 对司法部门所属的劳改劳教单位用地如何划分
征免城镇土地使用税? (74)
58. 《城镇土地使用税暂行条例》是否适用于外商
投资企业? (74)
59. 对遭受自然灾害企业减免城镇土地使用税的
审批权限是怎样规定的? (75)
60. 对军队系统用地征免城镇土地使用税是怎样
规定的? (75)
61. 对中国航空、航天、船舶工业总公司所属军工企业
使用的土地减免城镇土地使用税有哪些规定? ... (76)
62. 对工会服务型事业单位如何征免城镇土地
使用税? (76)

二、土地增值税

1. 什么是土地增值税? (78)
2. 制定土地增值税所遵循的原则是什么? (78)
3. 为什么要开征土地增值税? (79)
4. 土地增值税的征收范围是如何规定的? (81)
5. 土地增值税的纳税义务人都包括哪些? (81)
6. 土地增值税的征税对象是什么? (82)
7. 怎样计算增值额? (82)
8. 计算增值额时应注意哪些问题? (83)
9. 土地增值税的税率是怎样设计的? (84)
10. 土地增值税的应纳税额是怎样计算的? (85)
11. 土地增值税有哪些减免税规定? (85)
12. 普通标准住宅与其他住宅是怎样划分的? (86)
13. 房地产“赠与”行为具体是指什么? (87)
14. 评估费用可否在计算增值额时扣除? (87)

15. 对既建普通标准住宅又搞其他类型房地产开发的，
应如何计算土地增值税？ (88)
16. 对1994年1月1日前签订开发及转让合同的
房地产征免土地增值税有何具体规定？
适用范围如何确定？ (88)
17. 转让房地产取得的外币收入如何折合人民币？ (89)
18. 房地产开发费用扣除比例是如何规定的？ (89)
19. 地方政府要求房地产开发企业代收的费用
如何计征土地增值税？ (90)
20. 转让旧房如何确定扣除项目金额？ (90)
21. 已缴纳的契税可否在计征土地增值税时扣除？ (90)
22. 房地产评估价格应如何确定？ (91)
23. 如何预征土地增值税？ (91)
24. 扣除项目金额中的利息支出如何计算？ (91)
25. 计算增值额时如何扣除已缴纳的印花税？ (91)
26. 土地增值税的纳税期限是怎样规定的？ (92)
27. 纳税人在办理纳税申报时，应向主管税务机关
提交哪些资料？ (92)
28. 新建房与旧房应如何界定？ (93)
29. 以房地产进行投资、联营的，征免土地增值税
有何规定？ (93)
30. 对合作建房，征免土地增值税有何规定？ (93)
31. 对兼并企业转让房地产的，征免土地增值税是如何
规定的？ (93)
32. 在什么情况下，按照房地产评估价格计征
土地增值税？ (94)
33. 土地、房产部门应如何配合地方税务机关搞好土地
增值税的征收工作？ (94)

法规汇编

一、土地使用税

中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例

1988年9月27日 国务院发布 (97)

山西省实施《中华人民共和国城镇土地使用税暂行
条例》办法

1988年11月16日 山西省人民政府第4号令 (100)

国家税务总局对《关于〈中华人民共和国城镇土地使用税
暂行条例〉第六条中“宗教寺庙”适用范围的请示》的
复函

1988年11月18日 [88]国税地字第020号 (103)

山西省财政厅关于转发财政部《关于对外商投资企业
和外国企业在华机构的用地不征收土地使用税的
通知》的通知

1988年11月21日 [88]晋财税字第44号 (104)

山西省税务局关于城镇土地使用税若干政策规定和
解释的通知

1988年12月6日 [1988]晋税二字第37号 (106)

国家税务总局关于检发《关于土地使用税若干具
体问题的解释和暂行规定》的通知

1988年10月24日 [88]国税地字第015号 (109)

国家税务总局关于对核工业总公司所属企业征免
土地使用税问题的若干规定

1989年1月25日 [89]国税地字007号 (114)

- 山西省税务局关于转发国家税务总局[89]国税地字
第 013 号、014 号文的通知
1989 年 2 月 17 日 [1989]晋税二字第 8 号 …… (115)
- 山西省税务局转发国家税务总局《对〈关于请求再次明确
电力行业土地使用税征免范围问题的函〉的复函》
1989 年 6 月 10 日 [1989]晋税二字第 22 号 …… (118)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于对中国北方工业
(集团)总公司所属的兵工企业征免土地使用税问题
的规定》的通知
1989 年 5 月 8 日 [1989]晋税二字第 15 号 …… (120)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于对民航机场用地
征免土地使用税问题的规定》的通知
1989 年 5 月 12 日 [1989]晋税二字第 19 号 …… (122)
- 山西省税务局转发国家税务总局《对〈关于高校征免房产税、
土地使用税的请示〉的批复》
1989 年 7 月 28 日 [1989]晋税二字第 38 号 …… (124)
- 山西省税务局转发国家税务总局[89]国税地字第 081 号
文的通知
1989 年 8 月 24 日 [1989]晋税二字第 45 号 …… (126)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于对军队系统用地
征免城镇土地使用税的通知》的通知
1989 年 8 月 26 日 [1989]晋税二字第 46 号 …… (128)
- 山西省税务局关于对司法部门所属的劳改劳教单位
征免城镇土地使用税问题的通知
1989 年 9 月 16 日 [1989]晋税二字第 49 号 …… (131)
- 国家税务总局关于对司法部所属的劳改劳教单位
征免土地使用税问题的规定
1989 年 11 月 10 日 [89]国税地字第 119 号 …… (132)

- 山西省税务局关于对司法部所属的劳改劳教单位用地
征免土地使用税问题的补充规定
1990年4月17日 [1990]晋税地字第23号 …… (133)
- 国家税务总局关于中国海洋石油总公司及其所属公司
缴纳土地使用税问题的通知
1989年4月10日 [89]国税油字第002号 …… (135)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于对中国石油
天然气总公司所属单位用地征免土地使用税
问题的规定》的通知
1989年9月21日 [1989]晋税二字第50号 …… (136)
- 山西省税务局关于转发国家税务总局《关于对煤炭企业
用地征免土地使用税问题的规定》的通知
1989年9月27日 [1989]晋税二字第51号 …… (139)
- 山西省税务局转发国家税务总局关于煤炭企业生产用地、
石油生产建设用地上地使用税税额标准问题的通知
1991年4月23日 晋税地发[1991]第51号 …… (142)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于煤炭企业生产用地
适用税额问题的通知》的通知
1992年9月28日 晋税地发[1992]第80号 …… (145)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于石油企业生产用地
适用税额问题的通知》的通知
1992年10月30日 晋税地发[1992]第84号 …… (147)
- 山西省税务局关于对城市公共交通公司所属单位用地
征免土地使用税问题的通知
1989年10月10日 [1989]晋税地字第1号 …… (149)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于对武警部队用地
征免城镇土地使用税问题的通知》和《关于对矿山企业

- 用地征免土地使用税问题的通知》的通知
1989年12月7日 [1989]晋税地字第13号……(151)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于对邮电部门所属企业征免城镇土地使用税问题的通知》的通知
1989年12月18日 [1989]晋税地字第19号……(154)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于对邮电部门所属企业恢复征收城镇土地使用税问题的通知》的通知
1991年2月22日 晋税地发[1991]第24号……(156)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于对交通部门的港口用地征免土地使用税问题的规定》的通知
1989年12月20日 [1989]晋税地字第16号……(158)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于对三线调整企业征免土地使用税问题的复函》的通知
1989年12月20日 [1989]晋税地字第20号……(160)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于对盐场、盐矿征免城镇土地使用税问题的通知》的通知
1990年1月10日 [1990]晋税地字第5号……(162)
- 国家税务总局关于对中国海洋石油总公司及其所属公司用地征免土地使用税问题的规定
1990年2月1日 国税油发[1990]3号……(164)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于土地使用税若干具体问题的补充规定》的通知
1990年3月6日 [1990]晋税地字第18号……(165)
- 山西省税务局关于城镇土地使用税几个政策问题的规定
1990年6月8日 [1990]晋税地字第35号……(169)
- 山西省税务局转发国家税务总局《关于外单位使用铁道部所属单位的房地缴纳土地使用税问题的通知》的通知

- 1990年8月22日 [1990]晋税地字第46号 …… (171)
国家税务总局关于恢复征收国营华侨农场地方税问题的通知
- 1990年8月31日 国税函发[1990]1117号 …… (173)
山西省税务局转发国家税务总局《关于房产管理部门经租的居民住房用地在房租调整改革后征收土地使用税问题的批复》的通知
- 1991年4月8日 晋税地发[1991]第39号 …… (174)
财政部《关于住房制度改革中财政税收政策的若干规定》的通知
- 1992年6月11日 [92]财综字第106号 …… (176)
山西省税务局关于对城镇集贸市场等用地暂免征收土地使用税的通知
- 1991年5月11日 晋税地发[1991]第61号 …… (178)
山西省税务局转发国家税务总局《关于林业系统征免土地使用税问题的通知》的通知
- 1991年11月27日 晋税地发[1991]第86号 …… (179)
山西省税务局转发国家税务总局《关于林业系统的林区贮木场、水运码头用地征免土地使用税的通知》的通知
- 1992年6月20日 晋税地发[1992]第64号 …… (181)
山西省税务局转发国家税务总局《关于军队房地产经营管理机构管理的营房用地征免土地使用税的通知》的通知
- 1992年6月24日 晋税地发[1992]第66号 …… (183)
山西省税务局转发国家税务总局《关于工会服务型事业单位免征房产税、车船使用税、土地使用税问题的复函》的通知
- 1992年10月30日 晋税地发[1992]第85号 …… (185)
山西省财政厅、山西省地方税务局关于转发《关于对