

# 业务问答



## 一、土地使用税

### 1. 什么是城镇土地使用税？

城镇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。城镇土地使用税以城市、县城、建制镇和工矿区范围内的土地为征税对象，以实际占用的土地单位面积为计税依据，按照规定的税额计算征收。

(1988年11月6日 国家税务总局 88 国税地字第 007号)

### 2. 为什么要开征城镇土地使用税？

土地是人类赖以生存、从事生产的必不可少的物质条件。我国人多地少，珍惜土地、节约用地是一项基本国策。早在新中国成立初期，我国就开征了地产税。1951年8月，中央人民政府政务院颁布的《城市房地产税暂行条例》，规定在城市中合并征收房产税和地产税，称之为城市房地产税。1973年简化税制时，把对国内企业征收的房地产税合并到工商税中。1984年第二步利改税和改革工商税制时确立为一个单独的新税种但未开征。长期以来我国对非农业土地基本是实行行政划拨、无偿使用的办法。实践证明，这种作法不利于合理和节约使用土地。为了控制乱占滥用耕地，国务院于1987年4月1日发布了《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》，用经济手段加强对耕地的管理，但城镇非农业土地使用中的浪费现象仍然存在。为了合理利用城镇土地，用经济手段加强对土地的控制和管理，调节不同地区、不同地段之间的土地级差收入，促使土地使用者节约用地，提高土地使用效益，国务院已于1988年9月27日发布了《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，

于同年 11 月 1 日执行，具有十分重要的意义。

开征城镇土地使用税具有多方面的意义，主要是：

(1)有利于促进合理、节约使用土地。城镇土地使用税的税额按大、中、小城市及县城、建制镇、工矿区分为四个档次，每个档次又由地方政府根据土地所处位置的好坏确定高低不等的适用税额。这样，企业多占地、占好地就要多缴税，少占地、占次地就可少缴税。过去由于土地无偿使用，企业总是尽量多占地、占好地，宽打窄用，占而不用，浪费惊人，这与我国土地资源严重不足形成了尖锐的矛盾。通过开征城镇土地使用税，用经济手段来管理土地，促使企业为了降低生产成本，提高经济效益，在用地时精打细算，把空余不用或可少用的土地让出来，这样就起到了加强土地管理，合理节约用地的作用。

(2)有利于企业加强经济核算，在商品经济条件下，企业作为相对独立的经济实体，要考虑经济效益，由于土地无偿使用，企业占地多少、使用得当与否都与成本无关，这样显然不利于企业的经济核算。另外，还有城市土地的级差收益问题，所处地理位置好的企业可以节省运输费用、流通费用等，有利于提高生产率，从而得到较高的级差收入；地理位置差的，所得的级差收入就低。这种级差收入的高低，与企业本身经营好坏无直接关系，而是由于土地位置的好坏所形成的。随着国民经济的发展，土地的级差收入将日益增加，企业在土地收入上的差别也就日益扩大。开征城镇土地使用税既可以体现占用土地的有偿性，又可以调节土地级差收入，有利于企业加强成本核算，促进企业在平等的条件下开展竞争。

(3)有利于理顺国家与土地使用者之间的分配关系。土地级差收入的形成，除了土地使用者本身的投资开发外，很大程度上依赖于国家在这块土地的周围所进行的投资开发和基础设施建设。土地的无偿使用制度，使土地产生的经济效益都归为土地使用者所有，国家对土地的大量投资不能收回，这种分配关系是极不合理

的。开征城镇土地使用税后，将土地级差收入纳入国家财政，从而理顺国家与土地使用者之间的分配关系，适应了经济体制改革的需要。

(4)有利于税制改革，促进地方税体系的建立。城镇土地使用税是我国第二步利改税和工商税制改革时确定开征的四个地方税种之一。其中 城市维护建设税、房产税、车船使用税均已开征。城镇土地使用税的开征，进一步完善了地方税制。由于它涉及面广、收入额较大，就为建立地方税体系、实行以分税制为基础的财政体制创造了条件。

(1988 年 11 月 6 日 国家税务总局 88 国税地字第 007 号)

### 3. 城镇土地使用税的纳税义务人是怎样规定的？

在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税人。

(1988 年 9 月 27 日 国务院《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》)

### 4. 在征税时如何确定城镇土地使用税的纳税人？

城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位和个人缴纳，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；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；土地使用权共有的 由共同各方分别纳税。

(1988 年 12 月 6 日 山西省税务局 1988 晋税二字第 37 号)

### 5. 划分大、中、小城市和县城、建制镇、工矿区的标准是什么？

(1) 市区及郊区非农业人口总计在 50 万以上的为大城市；20 万至 50 万的为中等城市；不满 20 万的为小城市。非农业人口按公

安机关在册正式户口人数计算。

(2) 县城指县人民政府所在地。

(3) 建制镇指经省人民政府批准设立的镇人民政府所在地（不包括所辖村）

(4) 工矿区是指工商业比较发达、人口比较集中，未设立建制镇的大中型工矿企业所在地。

（1988年11月16日《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》）

6. 城市开征城镇土地使用税的范围是否包括郊区？

城市的征税范围为市区和郊区。

（1988年10月24日 国家税务总局 88 国税地字第 015 号）

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？

城市、县城、建制镇、工矿区范围内土地 是指在这些区域范围内属于国家所有和集体所有的土地。

（1988年12月6日 山西省税务局 1988 晋税二字第 37 号）

8. 城镇土地使用税的计税依据是怎样规定的？

城镇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。

（1988年9月27日 国务院《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》）

9. 怎样确定纳税人实际占用的土地面积？

(1) 持有县级以上人民政府核发的土地使用证书的，按证书确

认的土地使用面积计算。

(2) 尚未核发土地使用证书的,以《条例》发布前形成的围墙、房舍、道路、界桩等标志为界,计算土地使用面积。

(3) 没有土地使用证书和标志的,由纳税人申报,经税务机关核实后,计算征收土地使用税。

(1988年11月16日《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》)

10. 我省城镇土地使用税的税额标准是如何规定的?

大城市分为三个等级:一等 3元~5元;二等 1元~3元;三等 0.5元~1元。

中等城市分为三个等级:一等 2元~4元;二等 1元~2元;三等 0.4元~1元。

小城市分为三个等级:一等 1.5元~3元;二等 1元~1.5元;三等 0.3元~1元。

县城、建制镇、工矿区分为三个等级:一等 1元~2元;二等 0.5元~1元;三等 0.2元~0.5元。

(1988年11月16日《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》)

11. 贫困县城镇土地使用税的适用税额是否可适当降低?

贫困县城镇土地使用税税额可以适当降低,但降低额不得超过最低税额的 30%。

(1988年11月16日《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》)

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？

各县市人民政府可根据我省规定的税额幅度，结合本地实际情况划分土地等级确定适用税额报省财政厅批准后执行。

（1988年11月16日《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》）

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？

各地具体征税范围和适用税额如下：



### 山西省城镇土地使用税征收范围及适用税额表

税额单位:元/m<sup>2</sup>

土地等级 范围及税额 单位名称	一 等		二 等		三 等			
	税额	范围	税额	范围	一 级		二 级	
					税额	范围	税额	范围
古交市	2.00	古交区: 河口镇汾河东岸 以西;靳家庄、大 川河南岸连线以 北;滩上桥以东; 西曲矿、矾石沟 矿连线以南范围 内的土地。 屯兰区: 屯村口至鹿庄营 村;七佛沟至 立村范围内的土 地。 镇城底区: 梭峪村至上雁门 村;炉峪口至加 乐寨村范围内的 土地。	1.00	城市规划区内除 一等土地以外的 土地。	0.60	工矿区。		

山西省城镇土地使用征税范围及适用税额表

税额单位:元/m<sup>2</sup>

土地等级 范围及税额 单位名称	一 等			二 等			三 等		
	税额	范围	税额	范围	税额	范围	税额	范围	
清徐县	2.00	县城规划区内: 晋夏公路以西, 度假村引路以 南,清武公路、菜 市街、醋乡街连 线以东范围内的 土地。	0.80	县城规划范围内 除一等土地以外 的土地。	0.50	徐沟镇、东于 镇、孟封镇及 工地。	0.40		
阳曲县	1.00	县城城区及黄寨 镇的土地。	0.70	东黄水镇、大孟 镇、泥屯镇及工 矿区的土地。					
娄烦县	1.00		0.60	县城城区及尖山 工矿区的土地。	0.30	静游镇、杜交 曲镇及工矿 区的土地。			

### 山西省城镇土地使用税征收范围及适用税额表

税额单位:元/m<sup>2</sup>

土地等级 范围及税额 单位名称	等							
	一 等		二 等		三 等			
	税额	范围	税额	范围	税额	范围		
大同市	4.50	市区内: 御河南路以西; 迎宾路以北; 新开路以东; 操场城东 以西街以南 范围内的土地。	2.00	市区内: 御河以北; 环路以西; 南北环路 范围内除 地以外的土地。	0.90	市区范围 内除一、 二等的土 地及以 外的土 地。	0.60	
浑源县	2.00	县城城区内的土地。	0.80	大磁窑镇、王庄堡镇、西坊城镇、蔡村镇、沙圪坨镇的土地。	0.50	工矿区 的土 地。	0.40	
阳高县	1.50	县城城区内张同公路以南的土地。	0.60	县城城区内张同公路以北的土地。	0.40	王官屯镇、古城镇、东白兔镇、罗文区及土地。	0.30	古辛村登镇的 小白兔区的 土地。

### 山西省城镇土地使用税征收范围及适用税额表

税额单位：元/m<sup>2</sup>

土地等级 范围及税额 单位名称	一 等			二 等			三 等		
	税额	范围	税额	范围	税额	范围	税额	范围	
									税额
左云县	1.50	县城城区内朱市街以南的土地。	0.60	县城城区朱市街以南的土地；鹤儿山镇、店湾镇的土地。	0.40	工矿区土地。	0.30		
大同县	1.50		0.60	县城城区及湖东工矿区土地。	0.40	西坪镇、倍加造镇、周士庄镇的土地。	0.30	其他工矿区土地。	
天镇县	1.00	县城城区旧城墙以内的土地。	0.50	县城城区除一等土地以外的土地。	0.30	新平镇、逯家湾镇及工矿区土地。	0.20		
广灵县	1.00		0.60	县城城区内的土地。	0.30	南村镇及工矿区土地。	0.20		
灵丘县	1.00	县城城区旧城墙以内的土地。	0.50	县城城区除一等土地以外的土地。	0.30	工矿区土地。	0.20	东河南镇、上寨镇的土地。	







山西省城镇土地使用税征收范围及适用税额表

税额单位:元/m<sup>2</sup>

土地等级 范围及税 单位名称	等						
	一 等		二 等		三 等		
	范围	税额	范围	税额	一 级	二 级	
潞城市	市内: 山北路以西; 长公路以北; 府西路以东;府 前路以南范围内 的土地。	2.00	市区内除一等土 地以外的土地及 山西化肥厂、山 西水泥厂、长钢 焦化厂、铁三局、 潞安矿务局工 区的土地。	1.00	店上镇、石寨 乡的土地。	0.45	除一等、二等、 三等土地以外的 市范围内的土 地。
襄垣县	县城规划区内: 漳河以西;太行街 向西延伸200米 以北;向西延伸 200米向北延 伸200米向南 延伸200米以 南范围内的土 地。	2.00	县城规划区内外 除一等土地及 局工区的土 地。	1.00	侯堡镇、王 桥镇的土地。	0.40	夏店镇、庞 镇、西营镇及 其他工矿区 的土地。