



488. ACDE 【解析】纳税人缴纳契税后发生下列情形，可依照有关法律法规申请退税：①在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同或合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的；②因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除，且土地、房屋权属变更至原权利人的；③在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积需退还土地出让价款的；④在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需返还房价款的。
489. CD 【解析】选项A，一般情况下，偿还债务方式转移土地、房屋权属的，应当依照规定征收契税，只有符合特定情形的，免征契税。例如，企业依照有关法律规定实施破产，债权人（包括破产企业职工）承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属；选项B，房屋产权互换，互换价格相等的，互换双方计税依据为零；互换价格不相等的，以其差额为计税依据，由支付差额的一方缴纳契税；选项E，个人购买保障性住房，减按1%的税率征收契税。



计算题

490. (1) C; (2) D; (3) D; (4) A。

【解析】

- (1) 甲企业应纳契税=6 000×3%=180(万元)。
- (2) 对于不涉及土地使用权和房屋所有权转移的，不征收契税。
- (3) 应纳契税=180×3%=5.4(万元)。
- (4) 在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。应退契税=3 000×3%=90(万元)。

第八章 城镇土地使用税

参考答案及解析

[答案速查]

491.B	492.D	493.A	494.D	495.B
496.C	497.C	498.C	499.A	500.D
501.B	502.ABCD	503.AC	504.ACE	505.ACDE

506.ACD

507.ABCD

508.CDE

509.BCDE

510.ABCD

511.ABC

512.BCDE

513. (1) D (2) B (3) A (4) B

514. (1) A (2) C (3) B (4) C

错题题号:

做题统计: 本章共计 24 道题, 错误_____道题目, 正确率_____%。



单项选择题

491. B 【解析】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。
492. D 【解析】选项 D, 属于税法的基本原则, 不属于城镇土地使用税的作用。城镇土地使用税的作用: ①促进合理、节约使用土地; ②调节土地级差收入, 鼓励平等竞争; ③广集财政资金, 完善地方税体系。
493. A 【解析】企业办的学校、医院、托儿所、幼儿园, 其自用的土地免征城镇土地使用税。对企业厂区 (包括生产、办公及生活区) 以内的绿化用地, 应照章征收城镇土地使用税。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。应纳城镇土地使用税 = $[(30\,000 - 500) \times 5 + 3\,000 \times 5] \times 50\% = 81\,250$ (元)。
494. D 【解析】**本题容易错选 B**。选项 A, 纳税人新征用的非耕地, 自批准征用次月起缴纳城镇土地使用税; 选项 B, 征收的耕地自批准征收之日起**满 1 年**时缴纳城镇土地使用税; 选项 C, 城镇土地使用税**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 (非市级人民政府)。
495. B 【解析】**本题容易错选 C**。经济落后地区, 城镇土地使用税的适用税额标准可适当降低, 但**降低额不得超过规定最低税额的 30%**。应补缴的城镇土地使用税 = $(2\,000 - 1\,500) \times 0.9 \times (1 - 30\%) = 315$ (元)。
496. C 【解析】选项 A、B, 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地免征城镇土地使用税。直接用于农、林、牧、渔业的生产用地, 是直接从事种植、养殖、饲养的专业用地, 农副产品加工厂占地和从事农、林、牧、渔业生产单位的生活、办公用地不包括在内; 选项 D, 对于各类危险品仓库、厂房所需的防火、防爆、防毒等安全防范用地, 可由各省、自治区、直辖市税务局确定, 暂免征收城镇土地使用税; 对仓库库区、厂房屋身用地, 应依法征收城镇土地使用税。
497. C 【解析】选项 A, 尚未核发土地使用证书的, 应由纳税人据实申报土地面积; 选项 B, 通过拍卖方式取得的建设用地, 按照规定, 在合同约定交付土地时间的次月起

缴纳城镇土地使用税；合同未约定交付土地时间的，从合同签订的下月起缴纳城镇土地使用税；选项D，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。

498. C 【解析】选项A、B、D，没有免征城镇土地使用税的规定。
499. A 【解析】选项A，纳税人使用的土地不在一地的，由纳税人分别向土地所在地的税务机关申报缴纳。
500. D 【解析】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。
501. B 【解析】选项A，对港口的码头(即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等)用地，免征城镇土地使用税；港口的其他用地，应按规定征收城镇土地使用税；选项B，至2027年12月31日前，对城市公交站场、道路客运站场、城市轨道交通系统运营用地，免征城镇土地使用税；选项C，非营利性的老年服务机构自用土地，暂免征收城镇土地使用税；选项D，保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。



多项选择题

502. ABCD 【解析】城镇土地使用税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区。选项E，农村的土地不属于城镇土地使用税的征税范围。
503. AC 【解析】选项A、C，属于城镇土地使用税的特点：①征税范围有所限定；②实行差别幅度税额；选项B、D、E，属于城镇土地使用税的作用。
504. ACE 【解析】选项B，城镇土地使用税以纳税人实际占用的土地面积(平方米)为计税依据；选项D，纳税人实际占用的土地面积，是指由省、自治区、直辖市人民政府确定的单位组织测定的土地面积。尚未组织测量的，以纳税人持有政府部门核发的土地使用证书所确认的土地面积为准；尚未核发土地使用证书的，应由纳税人据实申报土地面积。
505. ACDE 【解析】凡在城市、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义务人。城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳；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，由共有各方分别纳税。选项B，土地使用权出租的，以出租方为纳税人。
506. ACD 【解析】本题容易错选B、E。选项B，对核电站应税土地在基建期内减半征收城镇土地使用税；选项E，水利设施及其管护用地(如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地)，免征城镇土地使用税。
507. ABCD 【解析】选项A、B、C，机场飞行区(包括跑道、滑行道、停机坪、安全带、夜航灯光区)用地，场内外通信导航设施用地和飞行区四周排水防洪设施用地，免征城镇土地使用税；选项D，机场场外道路用地免征城镇土地使用税；选项E，机场工作区(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，均须依照规定征收城镇土地使用税。

508. CDE 【解析】选项A，水电站的发电厂房用地（包括坝内、坝外厂房），生产、办公、生活用地，应征收城镇土地使用税，对其他用地给予免税照顾；选项B，机场工作区（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，均须依照规定征收城镇土地使用税。
509. BCDE 【解析】选项A，对核电站应税土地在基建期内减半征收城镇土地使用税；选项B、C、D、E，免征城镇土地使用税。
510. ABCD 【解析】选项E，公园、名胜古迹中附设的营业场所，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。
511. ABC 【解析】选项D，2027年12月31日之前，对物流企业自有的（包括自用和出租）或承租的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%计征城镇土地使用税；选项E，免税单位职工家属的宿舍用地的征免税由各省、自治区、直辖市税务局确定。
512. BCDE 【解析】选项A，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。

很会 解题

本题考查城镇土地使用税纳税义务发生时间。解题时按照以下技巧掌握：

（1）如果考查原文表述，那么整体原则把握“次月起，次月停，外加特殊满1年”：

①大部分都是次月起缴纳城镇土地使用税；②纳税人新征用的耕地，自批准征用之日起满1年时开始缴纳城镇土地使用税。（满1年）

（2）如果是原文基础上改编，那么除结合上述规定外，还要结合以下关键点：

①看交付使用。例如，购置新建商品房；出租、出借房产；出让或转让方式有偿取得土地使用权（合同有约定交付时间的）；②看证书（办理房屋权属转移、变更登记手续，登记机关签发房屋权属证书）。例如，购置存量房；③看批准。例如，新征用的非耕地、耕地。



计算题

513. （1）D；（2）B；（3）A；（4）B。

【解析】

（1）物流公司应缴纳契税=2 000×4%=80（万元）。股东王某应缴纳契税=1 400×4%=56（万元）。合计金额=80+56=136（万元）。

（2）物流公司接受股东王某划入的厂房应缴纳城镇土地使用税=（20 000×4÷12×3+10 000×4÷12×3×50%）×50%÷10 000=1.25（万元）。

（3）年初办公用房占地应缴纳城镇土地使用税=2 000×4×50%÷10 000=0.4（万元）。

从某合作社租入有产权纠纷的土地应缴纳的城镇土地使用税=40 000×4÷12×