

国家税务总局解读土地使用税新意 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/339/2021_2022__E5_9B_BD_E7_A8_8E_E6_80_BB_E5_c51_339799.htm 针对去年12月国务院公布的修订后的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，国家税务总局作出了相关政策解读，强调了新规的作用。国家税务总局表示，调整后的土地使用税每平方米年税额为大城市1.5元至30元，中等城市1.2元至24元，小城市0.9元至18元，县城、建制镇、工矿区0.6元至12元。“2005年全国城镇土地使用税收入为137亿元，2006年177亿元，占全国税收总收入的比重不足0.5个百分点，难以发挥其经济调节作用。而现在税额标准提高了2倍，增加了用地的成本，可以引导土地使用者合理节约地使用土地”。相关负责人表示，城镇土地使用税作为我国目前在土地保有环节征收的唯一税种，长期以来税负偏低，2006年177亿元，占全国税收总收入的比重不足0.5个百分点。这与我国人多地少、土地资源极为紧缺的现状以及近年来日益攀升的地价水平是极不适应的。为了改变长期以来税负偏低的状况，修改后的条例将税额标准提高了2倍。该负责人说，修订后的条例提高了税额标准，并把外资企业纳入了征收范围，这与我们当前的经济发展相适应，是顺应经济发展需求的重要举措。土地使用税四大新意：1、顺应经济发展新需求；2、税额标准提高两倍3、外资企业被纳入征收范围4、缴纳场地使用费的外资企业也应缴纳城镇土地使用税 外资企业被纳入征收范围 关于修改后的城镇土地使用税的纳税人范围有何变化，国家税务总局相关负责人表示，修改后的城镇土地使用税把在城市、县城、建制镇、工矿区范

围内使用土地的外商投资企业、外国企业和外籍个人也确定为城镇土地使用税的纳税人，应当依照条例的规定缴纳土地使用税。关于缴纳场地使用费的外资企业是否也应当缴纳城镇土地使用税，上述负责人说，场地使用费与土地出让金类似，是国家有偿让渡土地使用权而收取的费用，是企业在地取得环节支付的成本。而城镇土地使用税是国家无偿取得的税收收入，是企业在地保有环节支付的税收，场地使用费与城镇土地使用税的性质、体现的权益、隶属的环节均不相同。因此，征收城镇土地使用税与是否缴纳场地使用费没有关系。业内人士解读：上海房产专家蔡为民在接受记者采访时表示，条例解读意味着政府对“捂地不盖”和“捂房不卖”提出了警告，针对这些现象，暗示未来或将有更严厉的惩治政策出台。对于当前部分开发商的囤房、囤地，政府可能会出台更严厉的强制性规范，来规范房地产市场。据沪上知名房地产开发企业大华集团相关高层介绍，土地使用税的征收时间段，从拿到土地之际开始，到拿到大产证截止。因此，对于囤地、囤盘的开发商而言，“捂”的时间越长，需要缴纳的税费也将越高。此次税务总局重申税费翻番，显示了政府对囤积房源、囤积地块的打击决心。同时表明，政府期望通过增加供应达到平稳甚至降低房价的目的。尽管土地使用税翻番所征收的金额并不是很高，就单块土地来看，土地使用税翻番等于是每平方米多收了20-30元的税费。但是，对于长期“捂地”“捂盘”的开发商而言，日积月累下来，也是一笔不小的费用。对开发商而言，土地使用税翻番的确会增加开发成本。但相较而言，翻番的土地使用税也不足整个开发成本的1%，几可忽略不计。他同时指出，土地使用税翻番

远不及地块本身的升值幅度，因此今年或将实施更严厉的税收。开发商未“因税却步”年初就曾有业内人士预测，土地使用税的翻番会让部分开发商放缓拿地速度；同时，由于外资企业也首次被纳入征收城镇土地使用税的范围，外资会放缓房产投资。但事实证明，半年以来，实力开发商并未“因税却步”。上述大华集团高层认为，由于单块地增加的税费相对不高，因此开发商不会因为税费的增加，而放缓拿地的速度。一有外资背景的开发商透露，公司仍在积极争取获得相关意向地块的开发权。香港恒基兆业地产有限公司营业部总经理日前也向记者表示，今年期望在内地获得1.5亿平方尺的楼面面积，目前正在积极争取获得一些地块的开发权。同时，准备将去年融资到的133亿港元全部用于内地房产投资。事实上，当前本土实力开发商也开始加紧土地储备。今年以来，绿地集团已成功竞得7幅土地，总占地面积超过100万平方米，总建筑面积超过200万平方米，总投资额超过90亿元。其中在上海奉贤、嘉定、浦东川沙取得的3幅土地定位为现代服务业综合项目，在太原、西安、成都取得的4幅土地定位为综合性住宅项目。无独有偶，在绿地集团布局全国之际，上海万科今年也将进一步加强土地储备。上海万科董事长、总经理刘爱明曾表示，集团希望上海万科08年销售额突破100亿，因此需要足够的土地资源。

名词解释 土地使用税

是城镇土地使用税是为了促进合理使用城镇土地、适当调节城镇土地级差收入，对使用的城镇土地征收的一种税收。国务院于1988年发布《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，从当年11月1日起实施。城镇的土地使用税由地方税务局负责征收管理，所得收入归当地政府所有。2006年12月，

国务院公布了修订后的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，从2007年1月1日起施行。至今该项政策已实施近半年。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com