

土地估价实务基础考试前讲义第十八讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/466/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c67\\_466885.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_466885.htm) 土地估价实务精讲

班第18讲讲义相关税费2)相关税费A、占用耕地时的耕地占用

税根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》，凡占用耕地建房或从事其他非农业建设的单位或个人，都必须缴纳耕地占用税，以实际占用的耕地面积，按照规定税额一次征收。

B、占用耕地时的耕地开垦费根据《土地管理法》第三十一条规定：

国家实行占用耕地补偿制度，即非农业建设经批准占有耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；

没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳地开垦费，专款用于开垦新的耕地。

这笔费用对土地取得者来说，也是为取得土地而必须支付的费用，一般称为造地费，应

按照开垦耕地所需要的投入费用进行计算。C、占用菜地的新菜地开发建设基金根据农牧渔业部、国家计委、商业部《关于印发的通知》(1985]农土字第II号)中的规定，凡批准征用已经建设的连续三年以上常年种菜或者养殖鱼、虾等的商品菜地和精养鱼塘，用地单位须

向国家缴纳新菜地开发建设基金。新菜地开发建设基金的收取标准按城市规模大小而有所不同。国家规定，征用1亩城市郊区的菜地，城市人口在100万以上的，缴纳7000~10000元；

城市人口在50~100万人的，缴纳5000~7000元；城市人口在50万人以下的，缴纳3000~5000元。各省、自治区、直辖市在上述额度基础上，可以根据本辖区城市菜地建设基础和生

产情况，区别近郊和远郊，规定具体标准。D、征地管理费  
征地管理费按照建设用地审批权限由相应的国土资源管理部门分级征收，计征标准为征地补偿费总金额的1.4%—2.1%。县级以上人民政府土地管理部门负责组织办理各类建设项目征用土地有关事宜，由用地单位在征地费总额中按一定比例支付给土地管理部门使用的管理费用。E、政府规定的其他有关税费。

2. 城镇国有土地的土地取得费按拆迁安置费计算。拆迁安置费主要包括拆除房屋及构筑物的补偿费、拆迁安置补助费及相关税费。

1) 拆除房屋及构筑物的补偿费应根据当地拆迁补偿的标准，或应当支付的客观费用来确定。拆迁安置补助应当依据当地政府的规定。这两部分为取得已利用城市土地而向原土地使用者支付的拆迁补偿费用，这是对原城市土地使用者在土地上投资未收回部分的补偿。

2) 相关税费A、房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务费；B、政府规定的其他有关税费。

3. 从市场取得土地使用权时，土地取得费就是土地使用权的取得价格(应为客观合理的公开市场价格，非特殊交易)。同时应注意地价内涵，如是否含出让金等，避免与土地开发费、土地增值收益等重复计算。

注意事项：1. 土地取得费应是评估期日的重置费用，即应是按照评估期日的有关规定和物价水平确定土地取得费的计费项目和取费标准，而不能按照企业实际取得土地时的实际投入计算，因为企业可能是十几年前，甚至了几十年前取得的土地，如果按照当时的标准则难以进行计算，而且也不符合土地估价的原则。

2. 在实际操作时，上述税费必须为正常税费，其他非正常性支出，如土地闲置费等不能计入成本。

3. 在实际操作中，以同一区域或类似区域土地取得费的均价作为待估宗地的土

地取得费。 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](http://www.100test.com)