

上海开征城镇土地使用税商品房列入征税范围 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/475/2021_2022__E4_B8_8A_E6_B5_B7_E5_BC_80_E5_c67_475590.htm 自2007纳税年度（1月1日起至12月31日止）起，上海开始对使用土地的单位和个人征收城镇土地使用税。昨天，上海市政府发布《上海市城镇土地使用税实施规定》（以下称《规定》）：从今年起，按照最新税额标准征收城镇土地使用税，最高征收标准为每年30元/平方米。计税的土地面积，对于开发商而言，以建设用地批准文件记载的土地面积为准；对于商品房而言，则以房地产权证上记载的分摊土地面积为准。《规定》要求，城镇土地使用税按年计算，实行按月、季度或者半年分期缴纳。具体缴纳期限，由市地方税务局确定。业内人士认为，这在一定程度上将加大购房者的持有成本，对于开发商来说，土地储备代价也将随之提高。商品房也要征税 去年年底，国务院颁布了修订后的《城镇土地使用税暂行条例》，将城镇土地使用税税额标准提高两倍，但具体实施方法由省级人民政府制定。上海昨天公布的《规定》即是对上述修改的落实。按照昨天公布的《上海市城镇土地使用税实施规定》，上海城镇土地使用税按照区域不同共分6级，其中内环线以内区域为一至三级；内环线以外外环线以内区域分布二至四级；外环线以外区域三至六级。各级土地每平方米年税额分别为1.5元至30元不等，其中30元的收税标准针对的是内环线以内的部分土地。对于如何计算土地面积，《规定》指出，纳税人实际占有土地的使用权属于专有的，计税土地面积以房地产权证上记载的土地面积为准；无房地产权证或者房地产

权证上未记载土地面积的，以建设用地批准文件记载的土地面积为准。而对于类似商品房这种使用权属于共有的土地来说，将按照房产证上的分摊土地面积来计算。举例来说，在内环线以内核心地段，土地使用税额为30元/平方米，如果以公摊土地面积100平方米来计算，土地使用者每年需要缴纳3000元的土地使用税。开发商囤地成本增加 城镇土地使用税的调整是政府土地调控的重要环节之一。2006年8月31日，国务院发布了《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》。《通知》中的一项重要措施是，通过调整相关税收政策，加大对建设用地的税收调节力度，抑制建设用地的过度扩张。2006年12月31日，国务院发布《国务院关于修改 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 的决定》，对1988年国务院发布施行的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》作了相应修改，提高城镇土地使用税税额标准至原来的3倍，并将城镇土地使用税的征收范围扩大到外商投资企业和外国企业。对于房地产开发商来说，一旦使用新的税收标准，其土地储备成本将增加。在上海北京等大城市中，以12元/平方米的中间价位计算，10万平方米的土地一年的“持有费用”为120万元，如此算来，对于那些动辄拥有数千万平方米土地储备的土地大户来说，仅仅土地的持有成本就将达到数千万乃至上亿元之巨。

延伸新闻 城镇土地使用税：房产保有环节目前惟一税种 早报记者 刘秀浩 土地使用税的开征对于多套住房持有者来说，除了银行贷款费用之外，“养房”的费用又增加了一笔。实际上，由于针对物业保有环节的“物业税”一直没有出台，城镇土地使用税成为目前房地产保有环节中惟一的一项税种。最近两年来，面对持续“高烧”的房地

产市场，对住房保有环节进行征税，提高持有成本的呼声越来越高。大部分专家意见认为，一旦物业税开始征收，随着持有成本的提高，将成为调控过热房地产市场最有效的一招。今年10月12日，国家税务总局相关负责人在税务总局前三季度税收情况新闻发布会上表示，目前正在积极稳妥地进行物业税出台前的准备工作。在此之前，税务总局和财政部先后批准了包括北京、辽宁、江苏、深圳、宁夏和重庆等6个省市作为试点先行单位，进行房地产模拟评税试点。2007年又扩大试点范围，增加河南、安徽、福建、大连4个地区作为试点，至此试点区域达到10个。

《上海市城镇土地使用税实施规定》上海市下列区域内使用土地的单位和个人，应当缴纳城镇土地使用税

- 1.外环线以内的区域；
- 2.长宁区、徐汇区和普陀区在外环线以外的区域；
- 3.外环线以外区县人民政府街道办事处管理的区域、建制镇人民政府所在区域和经市政府批准征收城镇土地使用税的工业园区等其他区域；
- 4.前款第三项规定的建制镇人民政府所在区域的具体范围，由区县人民政府征求市地方税务局意见后确定。

六个纳税等级

- 1.内环线以内区域：一至三级；
- 2.内环线以外外环线以内区域：二至四级；
- 3.外环线以外区域：三至六级；
- 4.各纳税等级区域的具体范围，由市地方税务局确定并公布。

税额标准

一级区域，每平方米年税额30元

二级区域，每平方米年税额20元

三级区域，每平方米年税额12元

四级区域，每平方米年税额6元

五级区域，每平方米年税额3元

六级区域，每平方米年税额1.5元

计税土地面积计算方法

- 1.纳税人实际占有土地的使用权属于专有的，计税土地面积以房地产权证上记载的土地面积为准；无房地产权证或者房地产权证上未记载

土地面积的，以建设用地批准文件记载的土地面积为准。无法按照前款规定确定计税土地面积的，应当以实际测量的土地面积计税。

2. 纳税人实际占有土地的使用权属于共有的，以所在宗（丘）地面积为计税依据。房地产登记中已对宗（丘）地面积按照房屋建筑面积进行分摊的，计税土地面积以房地产权证上记载的分摊土地面积为准。未经房地产登记或者房地产登记中未对宗（丘）地面积按照房屋建筑面积进行分摊的，计税土地面积依如下公式计算：计税土地面积 = 纳税人的房屋建筑面积 ÷ 宗（丘）地内所有房屋的总建筑面积 × 宗（丘）地面积。

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