

### 国有土地税费项目详细解释

仅供参考

(2005/12/10 制作)

项目	主要法律解释	主要政策法律依据
土地出让金	指各级政府土地出让主管部门将国有土地使用权出让给单位或个人，按规定向单位或个人收取的土地转让价款。	《国有土地使用权有偿出让收入管理暂行办法》/财政部[1989] 《关于加强土地使用权出让金征收管理的通知》/财政部、国土局/财综字〔1995〕10号
土地有偿使用费	是指国务院或省级人民政府在批准农用地转用、征用土地时，向取得出让等有偿使用方式的新增建设用地的县、市人民政府收取的平均土地纯收益。	《新增建设用地上地有偿使用费收缴使用管理办法》/财综字[1999]117号
土地增值税	转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，都要缴纳土地增值税，土地增值税实行四级超额累进税率。 应纳税额 = 增值额×适用税率 增值额 = 转让收入－扣除项目金额 转让收入包括货币收入、实物收入和其它收入。	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》
土地收益金 (土地增值费)	土地收益金按房地产交易建筑面积计收。在房地产买卖中，从超过房产评估价格以外的收益中收取，超过房产评估价格一倍以内的按不超过20%收取；二倍以内的按不超过30%收取；三倍以内的按不超过40%收取；三倍以上的按50%以上收取。对出租的房屋，参照上述比例从超过限额标准租金以外的收益中收取、具体收取标准由省、自治区、直辖市物价部门会同建设部门确定。	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》 《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》 《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》 《关于解决在房地产交易中中国有土地收益流失问题的通知》/国家物价局、建设部
土地使用税	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，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。	《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》 《国家税务总局关于土地使用税若干具体问题的补充规定》(89)国税地字第140号
征地管理费	征用土地管理费的收取分(一)全包征地方式(二)实行半包方式(三)实行单包方式征地(四)只办理征地手续不负责征地工作。	《征地管理费暂行办法》(附件)
耕地占用税	占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人，都是耕地占用税的纳税义务人(以下简称纳税人)，应当按照本条例规定缴纳耕地占用税。	《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》 《关于耕地占用税具体政策的规定》/财政部 《关于耕地占用税减免管理的暂行规定》/财政部

场地使用费	外商投资企业利用国有划拨土地作为建设用地时向土地主管部门交纳的土地费用，由场地开发费和土地使用费构成。包括征用土地的偿补费用，原有建筑物的拆迁费用，人员安置费用以及为中外合营企业直接配套的厂外道路、管线等公共设施应分摊的投资等因素。	《中华人民共和国中外合资经营企业法》； 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》； 《国务院关于鼓励外商投资的规定》；
土地证书工本费	普通证书，个人每证 5 元，单位每证 10 元；国家特制证书，单位和个人均为每证 20 元；对“三资”企业颁发土地证书的工本费收费标准为每证 20 元。	《关于土地登记收费及其管理办法》（（1990）国土籍字第 93 号） 发展计委、财政部《关于土地证书工本费收费标准等有关问题的通知》/计价格（2001）1734 号
土地价格评估费	中介机构对清产核资中的土地评估按一般宗地评估费标准的 30%计收评估费	《清产核资中土地估价实施细则》 《城镇土地估价规程》 《关于土地价格评估收费的通知》/计委、国土局
土地权属调查费、地籍测绘费	城镇居民住房用地面积在 100 平方米以下每宗地收 13 元，每超过 50 平方米以内加收 5 元，最高不超过 30 元。农村居民生活用地面积在 200 平方米以下每宗地收 5 元，200 平方米以上每宗地收 10 元。	《关于土地登记收费及其管理办法》（（1990）国土籍字第 93 号）
军用土地登记收费	详见该通知	《关于军队土地详查有关问题的通知》/国土局、财政部、总后勤部（1988）后营字第 766 号
公房/经济适用房缴纳土地出让金	已购公有住房和经济适用住房上市出售补交土地出让金或相当于土地出让金价款的计算公式为： 补交土地价款（元）= 标定地价（元 / 平方米）× 缴纳比例（≥10%）× 上市房屋分摊土地面积（平方米）× 年期修正系数。 缴纳标准按不低于所购买的已购公有住房和经济适用住房座落位置的标定地价的 10% 确定。	关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知/国土资源部/[1999] 《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》/（财综字（1999）113 号