调整台州市区城镇土地使用税

土地等级范围起草说明

台州市财政局

2021年11月15日

一、起草背景

城镇土地使用税（简称土地使用税）是向拥有土地使用权的单位和个人征收的税种，属于地方税，按年征收、年末缴纳；用于生产经营的土地（乡行政区域除外），均要缴纳土地使用税。按照有关规定，市、县辖区内土地等级划分级数不少于3级，每级适用不同的税额标准。我市市区和各县（市）现行的土地等级均划分为3级，其中市区（新区、椒江、黄岩、路桥）土地等级范围按照台政办发〔2017〕56号文件执行，一级土地税额标准12元/平方米、二级8元/平方米、三级4元/平方米。

通过调整土地使用税，对于促进“零地”技改，提高土地集约节约利用水平，倒逼亩产税收贡献小、不符合产业发展导向的企业加快“腾笼换鸟”，推进传统低效产业改造提升，有着积极的推动作用，省、市均下发了有关文件，如2014年省政府下发了《关于全面开展调整土地使用税政策促进土地集约节约利用工作的通知》；2017年我市下发了《开展调整土地使用税政策促进土地集约节约利用改革工作的实施办法（试行）》等。但从我市当前实际情况看：

**（一）亩均税收不高。**根据2020年税收入库，按应税面积统计，市区亩均税收平均12.3万元/亩，和我市规上企业亩均税收20.7万元/亩有不少差距，尤其是二、三级土地亩均税收有待进一步提高。

**表1：2020年市区土地各等级亩均税收情况表**

 单位：亩、万元/亩

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **一级** | **二级** | **三级** |
| 用地面积 | 企业户数 | 亩均税收 | 用地面积 | 企业户数 | 亩均税收 | 用地面积 | 企业户数 | 亩均税收 |
| 新区 | 10683  | 324 | **33.76**  | 2192  | 233 | **5.55**  | 18062  | 330 | **3.35**  |
| 椒江 | 13855  | 796 | **20.18**  | 7698  | 753 | **13.83**  | 4505  | 328 | **10.36**  |
| 黄岩 | 12256  | 1006 | **16.40**  | 13554  | 1367 | **12.70**  | 12256  | 337 | **1.12**  |
| 路桥 | 13463  | 718 | **16.64**  | 12052  | 941 | **8.32**  | 8611  | 143 | **2.17**  |
| 合计 | 50257  | 2844 | --- | 35496  | 3294 | --- | 43433  | 1138 | --- |

**（二）土地使用税减征标准不统一。**根据现行政策文件，A类企业土地使用税减免幅度为100%、Ｂ类企业减免幅度为80%，但在具体操作中，主要存在两方面问题：**一是A、B类企业土地使用税减免的范围口径不统一**。根据文件规定，亩均税收=税收实际贡献/用地面积，税收实际贡献指企业税费“实际入库数”合计，用地面积统计口径为企业自有土地+承租土地-出租土地。现行A、B类企业土地使用税减免面积口径主要有两种做法：一种是按“企业自有土地”减免，即不扣除出租土地的面积；另一种是按“企业自有实际参评面积”减免，即“企业自有土地-出租土地”（承租土地的纳税义务人为出租方）。如按“企业自有土地”口径减免土地使用，会造成一些土地出租为主的企业享受了土地使用税减免优惠，与促进土地集约节约利用初衷不一致。【从市区目前征收来看，新区和椒江按“企业自有实际参评面积”减免，黄岩、路桥按“企业自有土地”口径减免。】**二是享受A、B类企业土地使用税减免的亩均税收标准不统一。**设定亩均税收标准的好处，有利于发挥土地使用税减免正向激励作用，引导企业加快发展。从2020年各地A、B类企业土地使用税减免来看，只有黄岩设定亩均税收20万元/亩作为A、B类企业享受减免的前置条件。

为深入贯彻落实今年省、市新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动推进大会精神，加快实现产业结构、亩均效益的迭代升级，有必要调整我市土地使用税现行相关政策。

二、调整市区土地等级范围起草过程

依据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第483号）和《浙江省人民政府关于印发浙江省城镇土地使用税实施办法的通知》（浙政办〔2007〕50号）“各市、县政府可根据本地区经济社会发展变化，适时调整土地等级划分级数、范围和适用税额标准” 有关规定，经请示省财政厅、省税务局，总体考虑是在当前减税降费大环境下，不调整土地使用税税额标准，仅对2017年划分的市区土地等级范围进行调整。

今年5月份，市财政局会同市税务局启动该项工作。推进过程中，坚持逐级调增、兼顾平衡、保持A（B）类企业正向激励政策不变原则，2轮征求各区财政局、税务局意见，并参考今年新调整的台州市区级别基准地价，经反复测算，提出了《台州市区城镇土地使用税土地等级范围调整方案（征求意见稿）》（以下简称调整方案），拟定调整后的土地等级范围。

按照重大行政决策程序，9月份分别在三区、新区召开当地财政、税务、经信、企业代表参加的座谈会，并在台州市政府网、市财政局、市税务局外网进行公告公示，广泛向社会各界征求意见建议；10月27日又书面征求三区人民政府、新区管委会、市经信局、市自规局意见。并按照涉众重大行政决策程序，委托台州市经济建设规划研究院开展社会风险评估，听取市人大代表、市政协委员、风险评估机构专家意见建议，最终形成了《台州市区城镇土地使用税土地等级范围调整方案）》（送审稿）。

三、市区土地等级调整范围

**（一）台州湾新区（含国家税务总局台州市开发区税务局征收的核心区区块）**

在原一级土地范围基础上，75省道以西原二级区块调增为一级；75省道以东、沿海高速以西原三级区块调整为二级；三级土地范围为沿海高速以东区域。

调整后，一级区域面积约34.6平方公里，增加22平方公里；二级区域面积约43平方公里，增加12平方公里；三级区域面积60.5平方公里，减少34平方公里。

**（二）椒江区**

在原一级土地范围基础上，椒江（河流名）以南原二级区块调整为一级；章安和前所街道部分原三级区块（椒江大桥以东、83省道以南、椒江二桥以西）调整为二级；其余行政区域为三级土地。

调整后，一级区域面积约150平方公里，增加98平方公里；二级区域面积约37平方公里，减少61平方公里；三级区域面积114平方公里，减少37平方公里。

**（三）黄岩区**

在原一级土地范围基础上，将之前二级区块的西城、北城、新前街道行政区域调整为一级；二级土地范围为上述二级土地调增的基础上，保持澄江、高桥街道和院桥镇二级不变；三级土地范围和2017年划分一致（北洋镇、头陀镇、宁溪镇、沙埠镇行政区域）。

调整后，一级区域面积约169.5平方公里，增加94平方公里；二级区域面积约134平方公里，减少94平方公里；三级区域面积保持不变。

**（四）路桥区**

在原一级土地范围基础上，将原二级区块的峰江街道、路南街道原长浦乡调整为一级，即所有街道均纳入一级范围；二级土地范围从以75省道为界，调整为以沿海高速为界以西未纳入一级土地范围的区块；三级土地范围为沿海高速以东区块。

调整后，一级区域面积约123平方公里，增加35平方公里；二级区域面积约118平方公里，减少11平方公里；三级区域面积65平方公里，减少24平方公里。

**表2：市区土地使用税等级范围调整前后区域面积对比表**

单位：平方公里

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 新区 |  椒江 |  黄岩 |  路桥 |
|  | 调整前 | 调整后 | 调整前 | 调整后 | 调整前 | 调整后 | 调整前 | 调整后 |
| **一级** | 12.39 | 34.65 | 52.30 | 149.99 | 76.01 | 169.50 | 87.68 | 122.72 |
| **二级** | 31.04 | 43.14 | 98.02 | 37.12 | 227.44 | 133.95 | 129.33 | 117.94 |
| **三级** | 94.82 | 60.46 | 150.65 | 113.86 | 不变 | 88.85 | 65.21 |

四、有关建议

本次调整区域涉及土地使用税纳税人2617户，占市区土地使用税纳税人总数（7082户）的37.0%，其中：涉及A、B类企业374家，其他企业2243家。从2020年的税收入库来看，这2243家企业占地33030亩（按照应税面积统计），全年税收30.8亿元，亩均税收9.33万元/亩。从涉众型重大决策风险评估看，受访企业大多表示可承受，风险评估总体稳定。

建议自202\*年1月1日起，按照调整后的市区土地等级范围征收土地使用税，台政办发〔2017〕56号中关于台州市区城镇土地使用税土地等级划分的规定同时废止；并参照以往，以台州市人民政府办公室名义发文。

**表3：调整区块企业影响分析表（单位：万元）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **户数** | **其中：A+B** | **其中：其他企业** |
| 户数 | 户数 | 2020年税收 | 占地面积（亩） | 亩均税收 |
| 新区 | 649 | 143 | 506 | 51725 | 9924 | 5.21 |
| 椒江 | 834 | 133 | 701 | 128217 | 10298 | 12.45  |
| 黄岩 | 870 | 61 | 809 | 122391 | 10773  | 11.36  |
| 路桥 | 264 | 37 | 227 | 5870 | 2035  | 2.88  |
| 合计 | 2617 | 374 | 2243 | 308203 | 33030  | 9.33 |

此外，为进一步助力新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动，强化土地使用税正向激励作用，促进土地集约节约利用，**一是**建议以市亩均办名义发文，明确A、B类企业土地使用税减免以实际参评土地面积（即：企业自有土地-出租土地）作为减免口径；**二是**建议各地亩均办结合当地实际，设定享受A、B类企业土地使用税减免的亩产税收标准，以进一步发挥土地使用税减免正向激励作用，引导企业加快转型升级。

台州市区城镇土地使用税土地等级范围

调整方案

送审稿

为进一步促进土地集约利用，推动企业加快转型升级，提高土地使用效益，根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第483号）、《[浙江](http://hn.110.com/)省人民政府关于印发浙江省城镇土地使用税实施办法的通知》（浙政发〔2007〕50号）有关规定，结合我市市区[经济](http://www.110.com/ask/browse-c72.html)发展和市政建设状况，现就有关台州市区城镇土地使用税土地等级范围调整的事项通知如下：

一、调整后土地等级范围

**（一）台州湾新区（含开发区税务局征收的核心区区块）**

1.一级土地范围

（1）枫南路、白云山分水岭、云西路、椒黄线以南，机场路以西，现代大道以北，台州大道以东；

（2）市府大道东段以南、二条河以西、洪家场浦以北，机场路连现代大道至三才泾以东；

（3）75省道以西其他区块。

2.二级土地范围

75省道以东，台州湾新区与椒江区北边界线以南，沿海高速以西，台州湾新区与路桥区分界线以北区块。

3.三级土地范围

沿海高速以东区块。

**（二）椒江区**

1.一级土地范围

椒江（河流名）以南，海门、白云、葭沚、洪家、下陈5个街道行政区域（不包括核心区区块）。

2.二级土地范围

章安、前所街道椒江大桥以东、83省道以南、椒江二桥以西区块。

3.三级土地范围

章安、前所街道未为列入二级范围的其他区域，大陈镇行政区域。

**（三）黄岩区**

1.一级土地范围

（1）东城、南城、江口街道办事处行政区域以及二环线以内；

（2）西城、北城、新前街道办事处行政区域。

2.二级土地范围

（1）澄江、高桥街道街道行政区域；

（2）院桥镇行政区域。

3.三级土地范围

北洋镇、头陀镇、宁溪镇、沙埠镇行政区域。

**（四）路桥区**

1.一级土地范围

路桥街道、路北街道、路南街道（含原长浦乡所辖村、居）、桐屿街道、螺洋街道、峰江街道。

2.二级土地范围

（1）新桥镇、横街镇；

（2）金清镇（沿海高速以西部分），蓬街镇（沿海高速以西部分）。

3.三级土地范围

金清镇（沿海高速以东部分），蓬街镇（沿海高速以东部分）。

二、执行时间

本通知自202\*年1月1日起执行。《台州市人民政府办公室关于印发开展调整城镇土地使用税政策促进土地集约节约利用改革工作的实施办法（试行）的通知》（台政办发〔2017〕56号）中关于台州市区城镇土地使用税土地等级划分的规定同时废止。

附件1：

市区城镇土地使用税等级范围现状

**（一）台州经济开发区（台州绿心旅游度假区）土地等级划分**

一级土地范围：枫南路、白云山分水岭、云西路、椒黄线以南，机场路以西，一江山大道以北，台州大道以东；市府大道东段以南，二条河以西，洪家场浦以北，机场路连一江山大道至三才泾以东。

三级土地范围：台州经济开发区未列入一级范围土地区域。

台州绿心旅游度假区土地等级暂按土地所在行政区域有关规定执行。

**（二）台州湾产业集聚区东部新区等级划分**

台州湾产业集聚区东部新区全部为三级土地。

**（三）椒江区土地等级划分**

一级土地范围：椒江以南、东山、太和山沿学诚小区南连枫南路至椒金公路以西，市府大道、白云山分水岭、云西路、椒黄路以北，台州大道以东；台州大道南接一江山大道往东至东环大道向南沿线以西。

二级土地范围：海门、白云、葭沚、洪家、下陈、三甲等6个街道未列入一级、三级范围内的其他区域。

三级土地范围：章安、前所街道办事处的所有区域，大陈镇政府所在区域，市府大道向东直至海边以南，75省道南延以东区域。

**（四）黄岩区土地等级划分**

一级土地范围：东城、南城、江口街道办事处行政区域以及二环线以内。

二级土地范围：二环线以外的西城、北城、澄江、新前、高桥街道办事处行政区域及院桥镇行政区域。

三级土地范围：宁溪镇、北洋镇、头陀镇、沙埠镇等各建制镇行政区域。

**（五）路桥区土地等级划分**

一级土地范围：路桥街道，路北街道，路南街道（不含原长浦乡所辖村、居）、桐屿街道、螺洋街道。

二级土地范围：路南街道的原长浦乡所辖村、居，峰江街道，新桥镇，横街镇，金清镇（75省道以西部分），蓬街镇（75省道以西部分）。

三级土地范围：金清镇（75省道以东部分），蓬街镇（75省道以东部分）。

附件2：

现行土地使用税税额标准和土地等级划分情况

**（一）我省现行每平方米年税额标准**

 ①大城市： 5元、10元、15元、20元、25元；

②中等城市：4元、8元、12元、16元、20元；

③小城市：3元、6元、9元、12元、15元；

 ④县城、镇、工矿区： 2元、4元、6元、8元、10元。

**（二）全省第二方阵市地土地等级划分及税额标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **土地级数** | **税额标准** |
| 温州市本级及所辖区 | 一级、二级、三级 | 一级15元、二级10元、三级5元 |
| 金华市本级及所辖区 | 一级、二级、三级、四级 | 一级16元、二级12元、三级8元、四级4元 |
| 嘉兴市本级及所辖区 | 一级、二级、三级 | 一级12元、二级8元、三级4元 |
| 绍兴市本级及所辖区 | 一级、二级、三级 | 一级12元、二级8元、三级4元 |
| **台州市本级及所辖区** | **一级、二级、三级** | **一级12元、二级8元、三级4元** |

**（三）我市城镇土地使用税土地等级划分及税额标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **土地级数** | **税额标准** | **实施****时间** |
| 市本级及三区 | 一级、二级、三级 | 一级12元、二级8元、三级4元 | 2008 |
| 临海 | 一级、二级、三级 | 一级9元、二级6元、三级3元 | 2008 |
| 温岭 | 一级、二级、三级 | 一级12元、二级9元、三级6元 | 2015 |
| 玉环 | 一级、二级、三级 | 一级9元、二级6元、三级3元 | 2008 |
| 天台 | 一级、二级、三级 | 一级6元、二级4元、三级2元 | 2008 |
| 三门 | 一级、二级、三级 | 一级6元、二级4元、三级2元 | 2008 |
| 仙居 | 一级、二级、三级 | 一级6元、二级4元、三级2元 | 2008 |