

第三节 耕地占用税

耕地占用税是为合理利用土地资源、加强土地管理,保护农用耕地而开征的一种新税。国务院1987年4月1日发布《耕地占用税暂行条例》,并自发布之日起实施。

条例规定:所称耕地是指用于种植农作物的土地。占用前三年内曾用于种植农作物的土地,亦视为耕地。占用耕地建房或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。耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积计税,按规定税额一次性纳税。耕地占用税的税额规定如下:以县为单位,人均耕地在二亩以下(含一亩)的地区,每平方米为二元至十元;人均耕地在一亩至二亩(含二亩)的地区,每平方米为一元六角至八元;人均耕地在一亩至三亩(含三亩)的地区,每平方米为一元三角至六元五角;人均耕地在三亩以上的地区,每平方米为一元至五元。农村居民占用耕地新建住宅,按上述规定税额减半征收。经济特区、经济技术开发区和经济发达、人均耕地特别少的地区,适用税额可适当提高,但最高不得超过上述规定税额的50%。各省、自治区,直辖市人民政府在上述范围内,根据本地区具体情况具体核定适用税额。减免规定:部队军事设施用地;铁路线路,飞机场跑道和停机坪用地;炸药库用地;学校、幼儿园、敬老院、医院用地均免征耕地占用税;农村革命烈士家属、革命残废军人、鳏、寡、孤、独以及革命老根据地、少数民族聚居区和边远贫困山区生活困难的农户纳税确有困难的,经县人民政府批准后,可给予减税或免税。耕地占用税由财政机关负责征收,土地管理部门在批准单位和个人占用耕地后,应及时通知所在地同级财政机关。获准征用或占用耕地的单位和个人,应持县级以上土地管理部门的批准文件向财政机关申报纳税。土地管理部门凭纳税收据或征用文件划拨用地。

1987年8月,浙江省人民政府同意省财政厅《关于开征耕地占用

税的报告》。报告规定：(一)耕地占用税的征收时间，从1987年4月1日起执行。(二)征税标准。财政部核定我省占用耕地每平方米平均税额为六元，折合每亩四千元。根据国家下达任务和区别对待，合理负担的原则，考虑到各地人均占有耕地和经济水平的实际情况，各市、县占用耕地的每亩税额，全省划为四个档次。

附表一： 浙江省各市县耕地占用税标准表

单位：元

地 区 类 别	每亩耕地占用税额征收标准		各类地区所属 县、市名单
	市属郊区和县政府 所在镇及建制镇	其余乡镇	
一类地区	6600		(略)
二类地区	6000	5000	(略)
三类地区	5000	4000	上 虞
四类地区	4000	3000	(略)

(三)对乡村简易公路，以工代赈修筑的公路，在执行中可灵活掌握，缴税有困难的，可给予免税。减免税审批权限：用地在三亩以下的，由县(市)财税局核准，三亩以上至五亩的，由市、地财税局核准；五亩以上报省财政厅审批。(四)建立农业发展专项资金。国务院规定，耕地占用税收入，50%上缴中央财政，50%留地方财政建立农业发展专项资金，用于被占用耕地的补偿。对留地方50%的耕地占用税收入，市、县留40%，上缴省财政10%。8月，省财政厅对耕地占用税的征收范围作出具体规定：耕地包括国家所有和集体所有；耕地包括菜地、园地、占用鱼塘及其他农用土地建房或非农建设，也视同占用耕地。园地包括苗圃、花圃、茶园、竹园、果园、桑园。其他农业用地，如开垦荒地、围垦造地(包括溪滩围垦)已种植五年的，占用这类土地，都应照章征税。对各类开发区的征税标准，各市、县可适当提高，但最高不得超过50%，并报省财政厅批准。农村居民减半征税，是指农业户口的

居民(包括渔、牧民)。外商投资企业(中外合资经营、合作经营、独资经营)占用耕地,可以免征耕地占用税。9月,上虞从4月1日起征收耕地占用税,征税标准:县府所在地镇(含曹娥管委会)及各建制镇、每亩五千元,其余乡镇为四千元。城镇居民占用耕地新建住宅,农村居民或联户占用耕地从事非农业生产经营,都应照章全额征税。纳税人必须在经土地管理部门批准占用耕地之日起,三十日内缴纳耕地占用税,土地管理部门凭耕地占用税完税收据核发用地证件,拨用土地。对单位或个人获准征用,超过二年不使用的,按规定加征二倍以下的耕地占用税,纳税人按有关规定向土地管理部门退还耕地的,已纳税款不予退还。行政机关占用耕地,不在规定免税之列。县(市)人武部,1986年6月改为地方建制、不适用部队军事设施免税规定。对民政部门所办福利工厂,确属安置残废人就业的,可按残疾人占工厂人员的比例,酌情减税照顾。农村居民搬迁、原宅基地恢复耕地,凡新建住宅占用耕地少于原宅基地的免税;超过原宅基地的,其超过部分照征耕地占用税。

1988年3月,对经济技术开发区的基础设施占用耕地,应征耕地占用税,开发区的内联企业也应照章征税。定居台胞新建住宅占用耕地,凡属非农业户口,应全额征税;确属农业户口,比照农民建房减半征税。

1989年4月,浙江省人民政府发出通知:从1989年1月1日起,耕地占用税收入上缴比例,上交中央30%,上交省财政10%,市(县)财政留60%,分成比例调整后,凡实际占用了耕地、应征不征而免税的,完不成上缴中央和省任务的,要用市(县)财政补足。省下达的非农建设占用耕地计划不准突破;对农民建房占用耕地必须严格控制。对依法批准的农民建房占用耕地,从今年起,耕地占用税由县土地管理部门代征,并按财政部门规定及时将征起的税款解缴国库。9月,劳动部门举办的全日制技工学校以及武警消防部队占用耕地免税;垃圾处理场、因灾搬迁的国家、集体单位建设用地,应照章征税。10月,

农民房屋易地拆建占用耕地,按“谁征用、谁纳税”的原则,由申请用地单位缴纳耕地占用税。对水库移民兴建住宅,占用耕地免税,但对移民兴办企业占用耕地照章征税。医院建造医疗设施以及食堂、锅炉等综合设施占用耕地免税,但医院职工宿舍应照章征税。乡镇级医疗单位,如下层为医疗用房,上层为职工宿舍,可按占用比例减征耕地占用税。教育主管部门建造教职工住宅楼,全日制学校向房产开发公司购买商品房,均不得享受免税待遇;农业部门建造的种子优化的专用仓库,亦应照章征税。

1990年10月,经浙江省人民政府同意,自1990年1月1日起,对公路建设占用耕地统一按每平方米二元标准征收耕地占用税。高速公路征用耕地,由省统一规划围垦造地还田,这部分耕地占用税由省掌握、专项用于围垦造地和承担上缴中央任务。

1991年1月,建造粮仓占用耕地,不属免税范围,应照章征税。7月,对铁路线以外用地,从1991年1月1日起,恢复征收耕地占用税。耕地占用税条例规定,不适用于外商投资企业,但中外合资、合作经营企业中方以土地作价入股,并由中方出面征地、占地的,不适用上述规定,应照章征收耕地占用税。

1992年3月,上虞对单位和个人获准征用或占用耕地,超过二年不使用的,原批准用地手续无效,经土管部门重新办理用地手续后,按规定税额加征二倍以下的耕地占用税;实施城乡建设规划,对城镇居民搬迁建房占用耕地,一律照征耕地占用税。单位和个人经批准临时占用耕地,占用一至至二年的,减半征税,占用三年以上按规定税额征收耕地占用税。对实际占用耕地超过批准占用面积,批准占用非耕地而实际占用耕地,以及未经批准而擅自占用耕地的,经调查核实后,当地土管部门要及时将非法占地者有关情况告知同级财政部门,由财政部门按非法占用耕地面积依法征收耕地占用税,并可视情节轻重,处以相当于税额五倍以下的罚款。12月,国内单位和个人接受港、澳、台同胞及海外侨胞及外藉华人捐款建设占地,不属“三资企

业”，应照章征税。

1993年11月，凡“三资企业”兴建旅游、服务设施，包括旅行社、旅游服务公司、旅游车船公司、饭店、旅店、度假村、游乐场、球场、俱乐部、游泳池、浴池、歌舞厅、理发美容厅、照相馆等以及相关配套设施占用的耕地，应照章征收耕地占用税。

从1986年至1995年止，上虞市共征起耕地占用税1510万元。

第四节 契 税

1986年11月，离退休干部购房自住，应照章征税。确因生活困难，无力交税的，由本人申请、县人民政府批准，可予减、免税照顾。12月，银行开展有奖储蓄，奖给中奖者的房屋，房产权属于无偿转移，应比照赠与契税率6%征收契税。公证机关证明的房屋产权转移合同契约，可以证明其法律行为的合法性，但公证书不等于产权证，当事人应依法向契税征收机关办理交纳契税和印契手续。

1987年2月，凡设有国家房产管理机关的城镇、其房屋产权转移，必须先经房产管理部门审核同意，方可办理过户、缴纳契税；未设房管机关的农村，其房屋产权转移，应由乡、镇人民政府审核同意，持房屋所有权证和乡镇人民政府证明，办理过户纳税。7月，乡镇企业向城市房管部门购买市区店铺房屋，可免征契税。联户企业，在国家尚未作出免税规定前，仍须征收契税。11月，对省政府确定实行公有住宅（不包括集体所有制住宅），补贴出售的试点的绍兴、嘉兴、衢州、椒江、金华五个市区和嵊县、永康二个县的城关镇，个人购买公房按全价或补贴价购买的房屋一律免征契税；对试点城市（镇）购买房管部门作价出售的旧公房，亦比照上述免征契税。非试点市、县城镇个人购买公有住宅仍应照章征税。住宅公司采取事先登记、予缴建房资金，加收管理费的办法，其性质属商品房销售，应照章征收契税。

1988年8月，上虞重申房产转移有关契税政策：（一）房管部门在