

出租土地应按租赁无形资产缴纳税费，具体税种、税率如下：

- 1、营业税 5%；
- 2、城市建设税 7%(县级为 5%)；
- 3、国家教育费附加 3%；
- 4、地方教育费附加 2%；
- 5、出租合同印花税 0.1%。

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第二条规定：在城市、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(以下简称土地使用税)的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳土地使用税。前款所称单位，包括国有企业、集体企业、私营企业、股份制企业、外商投资企业、外国企业以及其他企业和事业单位、社会团体、国家机关、军队以及其他单位；所称个人，包括个体工商户以及其他个人。

按照此规定，土地使用税应当由土地实际使用人缴纳。具体地讲：如果属于应税土地使用税的单位和个人出租土地的，那么应当由出租人缴纳土地使用税，如果是免税单位出租土地的，那么应当由承租人缴纳土地使用税。

但是需要注意一种特殊情况，即《财政部国家税务总局关于集体土地城镇土地使用税有关政策的通知》(财税〔2006〕56号)规定：在城镇土地使用税征税范围内实际使用应税集体所有建设用地、但未办理土地使用权流转手续的。由实际使用集体土地的单位和个人按规定缴纳城镇土地使用税。

关于土地使用税的纳税人问题，原国家税务局在(88)国税地字第 015 号《关于土地使用税若干具体问题的解释和暂行规定》中明确：“土地使用税由拥有土地使用权的单位和个人缴纳。拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或实际使用人纳税；土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由实际使用人纳税；土地使用权共有的，由共有各方分别纳税。”同时还明确，凡在土地使用税开征范围内的土地，除直接用于农、林、牧、渔业的按规定免于征税外，不论

是国有土地还是集体所有土地，也不论是否缴纳农业税，均应照章征收土地使用税。这些规定清楚地表明，管理区既拥有土地使用权而且出租给你们并收取租金，自应履行纳税义务，承担应纳土地使用税税款。

城镇土地使用税概念：在城市、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(以下简称土地使用税)的纳税义务人，应当缴纳土地使用税。