

SOLAR

光伏项目用地两税风险及防范

注 入 心 的 能 量

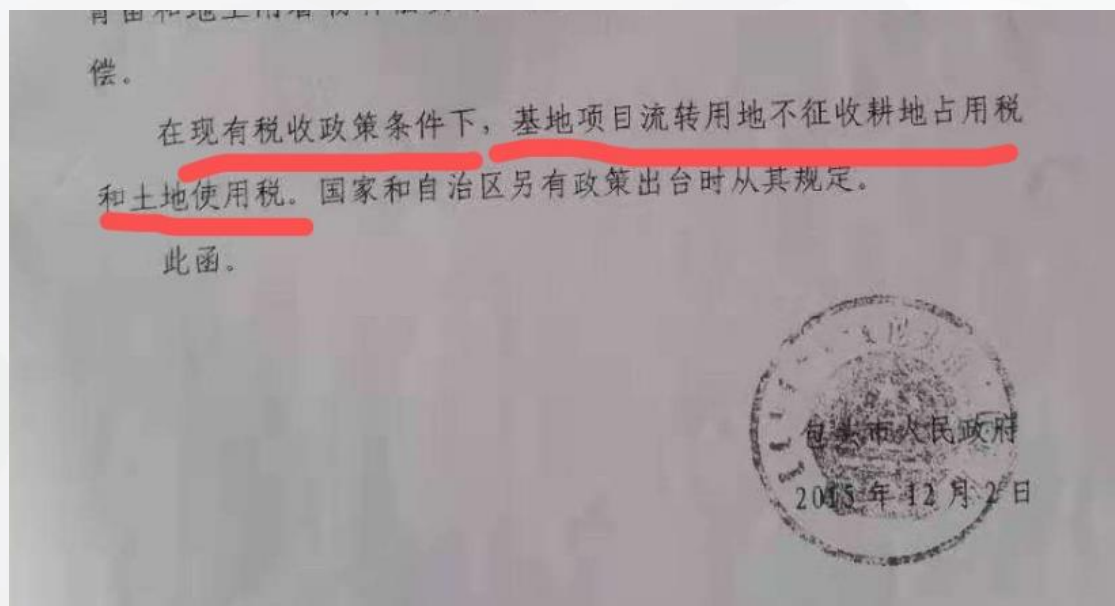
阳光时代律师事务所

寿方亮

包头市政府

《关于土地供应条件的承诺函》

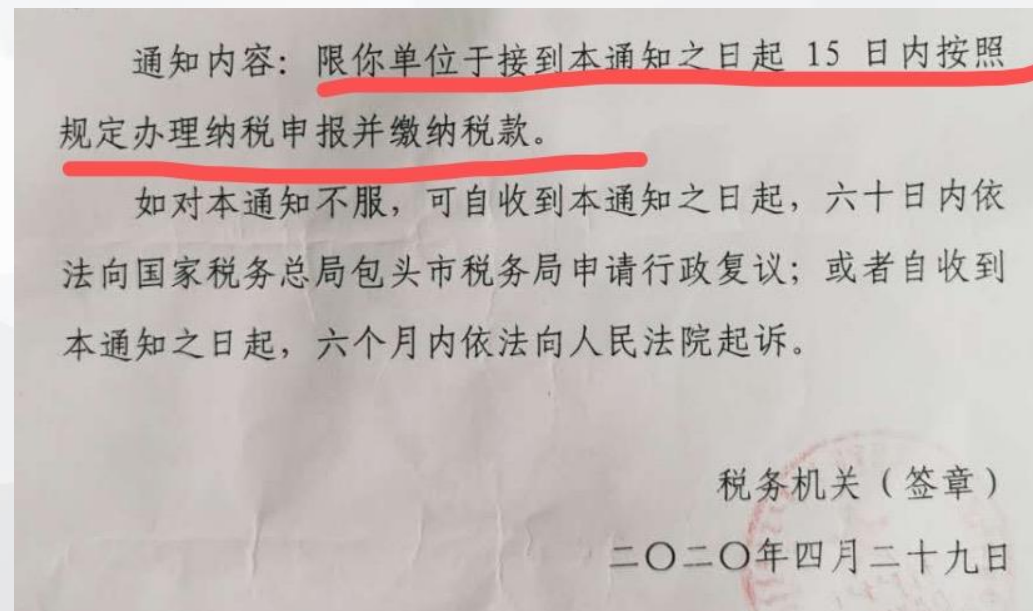
2015.12



内蒙古包头市土默特右旗税务局

《税务通知书》

2020.4.29



中华人民共和国税收征收管理法

第三条 税收的开征、停征以及减税、免税、退税、补税，依照**法律**的规定执行；法律授权国务院规定的，依照国务院制定的**行政法规**的规定执行。

任何机关、单位和个人不得违反法律、行政法规的规定，擅自作出税收开征、停征以及减税、免税、退税、补税和其他同税收法律、行政法规相抵触的决定。

税种

法律依据

耕地占用税

法律

中华人民共和国耕地占用税法

城镇土地使用税

行政法规

中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

第六条 下列土地免缴土地使用税：

- （一）国家机关、人民团体、军队自用的土地；
- （二）由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地；
- （三）宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地；
- （四）市政街道、广场、绿化地带等公共用地；
- （五）直接用于农、林、牧、渔业的生产用地；**
- （六）经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴土地使用税5年至10年；
- （七）由财政部另行规定免税的能源、交通、水利设施用地和其他用地。**

第七条 除本条例第六条规定外，**纳税人缴纳土地使用税确有困难需要定期减免的，由县以上税务机关批准。**

《国家能源局关于减轻可再生能源领域企业负担有关事项的通知》

国能发新能[2018]34号

地方能源管理部门在进行可再生能源项目布局时，应充分考虑土地类型及适用政策等因素，**避免在适用城镇土地使用税和耕地占用税增加土地成本偏多的范围内规划布局集中式风电、光伏电站项目。**

《关于推进光伏发电“领跑者”计划实施和2017年领跑基地建设有关要求的通知》

国能发新能[2017]54号

基地场址必须属于国家允许建设光伏电站的土地，产权清晰，土地流转价格较低（或不收取土地租金的国有未利用土地）。基地所在市（县）政府应确认基地光伏阵列所占用土地**属于不征收城镇土地使用税和耕地占用税范围。**

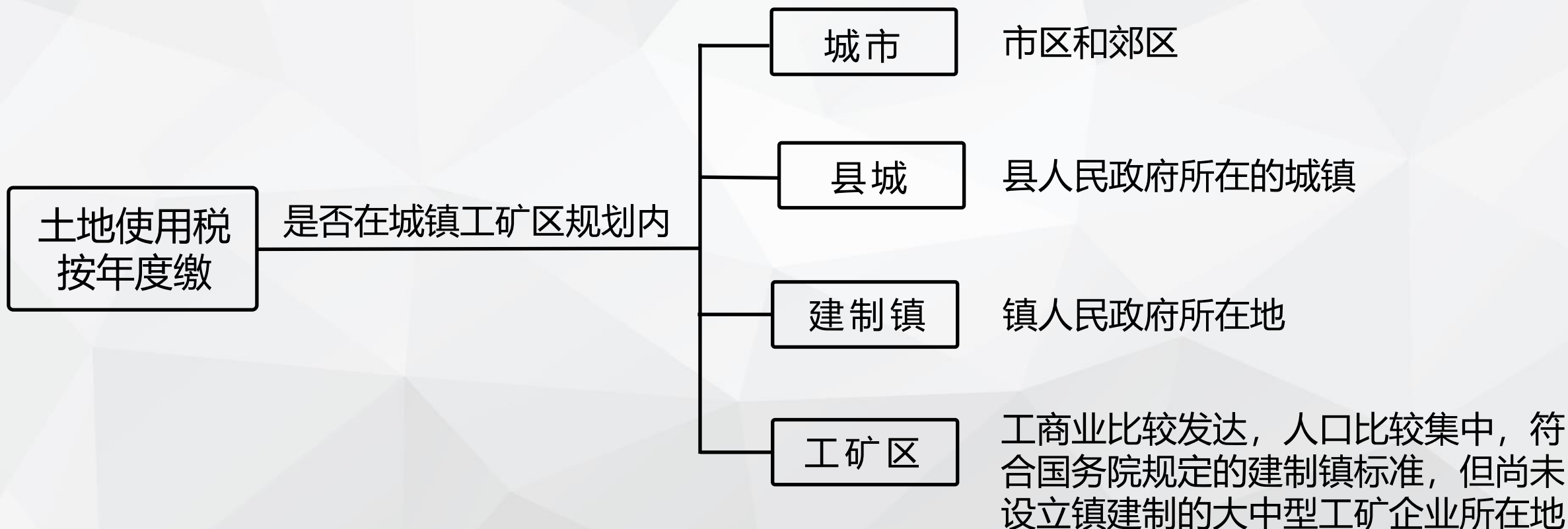


用地两税及征收标准

用地两税——土地使用税

SOLAR

土地使用税——城镇范围内，按年度征收



国家标准

- (一) 大城市1.5元至30元;
- (二) 中等城市1.2元至24元;
- (三) 小城市0.9元至18元;
- (四) 县城、建制镇、工矿区0.6元至12元。

地方标准

上海市政府《上海市城镇土地使用税实施规定》

- 一级区域, 每平方米年税额15元;
- 二级区域, 每平方米年税额10元;
- 三级区域, 每平方米年税额6元;
- 四级区域, 每平方米年税额3元;
- 五级区域, 每平方米年税额1.5元。

耕地占用税——针对农用地，一次性征收

《中华人民共和国耕地占用税法》

第二条 在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者**从事非农业建设**的单位和个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本法规定缴纳耕地占用税。

第十二条 占用**园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地**建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，依照本法的规定缴纳耕地占用税。

占用前款规定的农用地的，适用税额可以**适当低于**本地区按照本法第四条第二款确定的适用税额，但降低的部分**不得超过百分之五十**。具体适用税额由省、自治区、直辖市人民政府提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

国家标准

- (一) 人均耕地不超过一亩的地区，每平方米为十元至五十元；
- (二) 人均耕地超过一亩但不超过二亩的地区，每平方米为八元至四十元；
- (三) 人均耕地超过二亩但不超过三亩的地区，每平方米为六元至三十元；
- (四) 人均耕地超过三亩的地区，每平方米为五元至二十五元。

地方标准

上海市财政局 国家税务总局上海市税务局
《关于本市耕地占用税有关适用税额标准的通知》

崇明区每平方米33元，其他各区每平方米46元。

占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，按照前款规定的适用税额征收耕地占用税。

2

光伏项目用地两税

情形一：使用未利用地建设的光伏项目

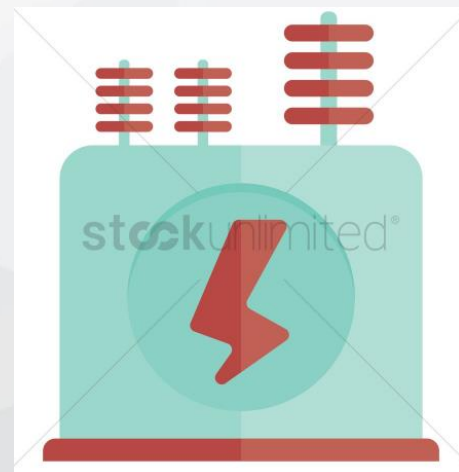
SOLAR

《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》

国土资规〔2015〕5号

光伏、风力发电等项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用土地的，对不占压土地、不改变地表形态的用地部分，可按原地类认定，不改变土地用途，在年度土地变更调查时作出标注，用地允许以租赁等方式取得，双方签订好补偿协议，用地报当地县级国土资源部门备案；

对项目永久性建筑用地部分，应依法按建设用地办理手续。



《财政部国家税务总局关于占用草地苇地征收耕地占用税政策的通知》

用于农业生产并已由相关行政主管部门发放使用权证的草地，属于耕地占用税的征税范围。

《内蒙古自治区地方税务局关于进一步明确其他草地耕地占用税政策的公告》

占用经国土资源管理部门在土地转用环节认定的未利用地中其他草地，从事建房或者非农业建设，且该其他草地由草原管理部门认定为牧草地并发放使用权证，经实地核实确具有农牧业生产功能的，则未利用地中其他草地应属于耕地占用税征收范围

情形二：光伏复合项目

SOLAR



光伏组件区，农（林、渔）光互补，以租赁、承包权流转等方式用地，可不改变原用地性质



变电站及运行管理区，属于永久性建筑部分，按建设用地管理



送出线路，可根据项目所在地的规定进行“点征”、地役权方式取得土地使用权



场内道路，用地可按农村道路用地管理

《中华人民共和国耕地占用税法》

第二条 在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者**从事非农业建设**的单位和个人，为耕地占用税的纳税人，应当依照本法规定缴纳耕地占用税。

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

第六条 下列土地免缴土地使用税：**（五）直接用于农、林、牧、渔业的生产用地；**

《内蒙古财政厅、地方税务局关于明确光伏发电企业城镇土地使用税政策适用问题的通知》

对光伏发电企业用地，如果土地性质属于农用地或未利用地，且被**实际用于种养殖、水土保持、植被恢复、荒漠化治理、盐碱化治理工作的**，可按条例中“直接用于农、林、牧、渔业的生产用地”免征土地使用税。

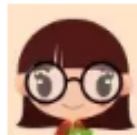


山东某市

光伏发电企业如何征税。农业光伏是按照太阳板及支架覆盖部分征收还是企业全部占地面积征收？

太阳能光伏发电清洁便利无污染，但占地面积较大，建议太阳能光伏发电企业土地使用税实行税收优惠。现在地税机关面临着这样一个困境：全额征收该类型企业土地使用税，企业将大大加大企业负担，面临关停，将对当地企业发展相当不利，政府意见很大。如果对企业“放水”管理，地税机关将面临渎职刑责。另外，有的光伏发电设备在上面采集光能发电的同时，下面还种植有农作物，而按规定用于种植的土地应予以免税，该如何处理？（*市）

上级税务系统



经请示总局，结合财政部和总局内部沟通的对光伏发电土地使用税的处理意见，明确以下问题：一是按照现行规定，光伏发电没有税收优惠政策。二是应税面积的确认，凡符合财税[2006]56号规定，由光伏发电企业做为实际使用人、缴纳城镇土地使用税的情况下，按照合同约定的土地面积做为应税面积。三是对目前存在的“农光互补”经营形式，财政部与总局内部沟通的意见是，没有优惠政策。



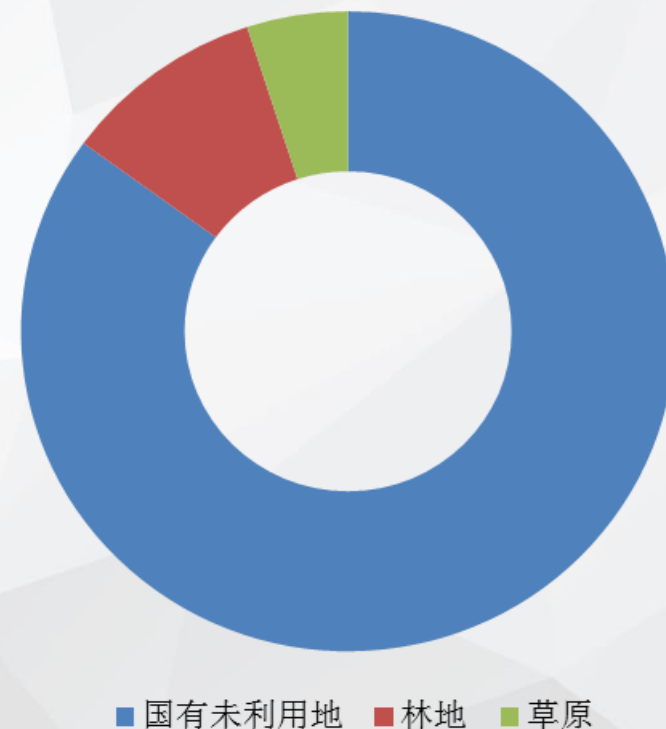
风险防控建议

建议一：做好用地类型核查工作

SOLAR

■ 项目用地同时被认定未利用地、草原或林地

由于国土部门与林业、草原等部门数据并未完全联网，在实践中可能存在国土部门和林业部门（草原部门）对土地性质的认定标准不同，导致某些项目在国土部门的规划中被划为“未利用地”或“荒地”，而在林业部门的规划里则变成了“规划林地”或“宜林地”，在草原部门被认定为“其它草地”的冲突混乱局面。



建议二：与政府部门明确地类与税种税率

SOLAR

《国家能源局关于减轻可再生能源领域企业负担有关事项的通知》

国能发新能[2018]34号

各省级能源管理部门在编制项目建设年度实施方案或组织项目配置时，应要求市（县）级有关部门对项目涉及土地类型、税费等作出说明或承诺。

股权转让协议

未来出现须缴纳用地两税情形的，所涉税费由出让方承担，同时出让方须为此提供担保。

参考示例：

股权交割日前，项目公司因未按税法规定完成应尽纳税义务而导致目标公司存在的潜在税收风险，由项目公司原股东方承担。

本次股权转让的债权、债务标的以经审计并经三方签字确认的明细范围为准。明细范围以外的债权债务均由原股东方承担，明细范围以外债权债务引起的法律纠纷亦由原股东方负责解决。

寿方亮

阳光时代律师事务所新能源事业部、公司与投融资部律师

执业领域

- 新能源项目投资并购
- 综合能源服务领域法律服务
- 公司反垄断合规

