

物流企业大宗商品仓储设施 城镇土地使用税优惠政策解读

物流业是融合运输、仓储、货代和信息等产业的复合型服务业，是支持国民经济发展的基础性、战略性产业。加快发展现代物流业，对促进产业结构调整、转变发展方式、提高国民经济竞争力和建设生态文明具有重要意义。近年来，为降低物流成本，提升物流企业规模化、集约化水平，国务院多次发文明确促进物流业健康发展的政策措施。要求研究完善支持物流企业做大做强的扶持政策。在税收方面，要求认真落实物流业相关税收优惠政策，研究完善大宗商品仓储设施用地的土地使用税政策。财政部和国家税务总局坚决贯彻落实国务院要求，分别于 2012 年和 2015 年发文，明确物流企业大宗商品仓储设施用地的城镇土地使用税优惠政策。2017 年，按照国务院关于进一步实施减税措施，持续推动实体经济降成本增后劲的工作要求，财政部、国家税务总局联合下发了《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策的通知》（财税〔2017〕33 号，以下简称《通知》）。现将《通知》执行中应注意掌握的政策要点解读如下：

一、物流企业享受税收优惠的具体内容

制定物流企业城镇土地使用税优惠政策时，为充分体现鼓励物流企业向社会化、专业化方向发展的政策导向，《通知》对物流企业自有的仓储设施用地，不管是自用还是出租，只要是用于大宗商品存储，就给予减按所属土地等级适用税额标准的 50%计征城镇土地使用税的优惠。

考虑到我国物流业正处在快速发展过程中，有关体制机制有可能调整，该项优惠政策的延续期限暂定为 3 年，自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。

二、享受税收优惠的物流企业的界定

可享受《通知》中城镇土地使用税税收优惠的专业物流企业是指：至少从事仓储或运输一种经营业务，为工农业生产、流通、进出口和居民生活提供仓储、配送等第三方服务的物流企业；且在工商部门注册登记营业执照文本中注有物流、仓储或运输的字样。

三、享受税收优惠的仓储设施用地的界定

可享受《通知》中城镇土地使用税税收优惠的专业物流企业，其同一仓储设施占地面积必须在 6000 平方米（含 6000 平方米）以上，且存储的是大宗商品。

四、享受税收优惠的储存大宗商品的界定

《通知》中列举的可享受减征城镇土地使用税的储存大宗商品，是指与人民生活和生产密切相关的商品和原材料。如：粮食、棉花、油料、糖料、蔬菜、水果、肉类、水产品、

化肥、农药、种子、饲料等农产品和农业生产资料；煤炭、焦炭、矿砂、非金属矿产品、原油、成品油、化工原料、木材、橡胶、纸浆及纸制品、钢材、水泥、有色金属、建材、塑料、纺织原料等矿产品和工业原材料。

四、下列用地不属于税收优惠的范围

对物流企业储存食品、饮料、药品、医疗器械、机电产品、文体用品、出版物等工业制成品的土地，不属于《通知》的优惠范围。

物流企业的办公、生活区用地及其他非直接从事大宗商品仓储设施的用地，不属于《通知》的优惠范围。

在建或未投入使用的仓储设施用地，由于还不具备存储大宗商品的条件，不能有效发挥其仓储功能，相应占地应按规定征收城镇土地使用税。

非物流企业的内部仓库用地不属于《通知》的优惠范围。

五、物流企业税收优惠实行备案管理

对于符合大宗商品仓储设施用地规定条件的物流企业享受城镇土地使用税减税优惠，实行备案管理。为此，《通知》明确规定，“纳税人需持相关材料向主管税务机关办理备案手续”，以便于税务部门掌握了解有关情况。

六、工作要求

（一）各地税务机关应当做好政策的宣传和解读。要让可以享受税收优惠的物流企业都能够了解优惠政策，享受税收优惠。

（二）要做好物流企业税收优惠的统计分析工作。各地应当认真统计本地区享受税收优惠的企业户数、减免税面积、减免税额，分析税收优惠政策对物流企业发展的积极促进作用和政策实施效果。

（三）总局将适时开展政策落实情况调研。各省地税局也要开展有关调研和统计分析工作，并将统计分析结果报送总局财产和行为税司。