

专题九：个人所得税

2.个人独资企业和合伙企业（基本同个体户）

不同点	税务处理
生产经营和家庭开销分不清的	全部算作家庭开销，不得扣除
兴办两个以上企业的	(1) 分别预缴：选择一个企业扣6万，不能都扣（预缴时不扣专项附加），计算分别应预缴的税额 (2) 汇算清缴：汇总所有应纳税所得额，此时扣专项附加，计算合计税额 (3) 计算补（退）税额：合计税额需要按各企业应纳税所得额比例分配，分配之后减去各预缴税额，计算出各企业应退（补）税额

【例题·多选题】某个体工商户发生的下列支出中，允许在个人所得税税前扣除的是（ ）。

- A. 摊位费
- B. 财产保险费
- C. 业主的工资薪金支出
- D. 代公司员工负担的个人所得税税款

答案：AB

解析：摊位费可以据实扣除；个体工商户参加财产保险，按照规定缴纳的保险费，准予扣除。

【例题·单选题】根据个人所得税相关规定，计算合伙企业生产经营所得时准予扣除的是（ ）。

- A. 合伙企业留存的利润
- B. 分配给合伙人的利润
- C. 合伙个人缴纳的个人所得税
- D. 支付的工商协会会费

答案：D

解析：合伙企业投资者个人所得税的扣除项目比照个体工商户的相关规定执行。个体工商户按照规定缴纳的摊位费、行政性收费、协会会费等，按实际发生数额扣除。

(六) 其他所得应纳税额（居民非居民一致）

税目	应纳税所得额	税率
财产租赁	每月收入额－准予扣除项目－修缮费用－800元	20%
	(每月收入额－准予扣除项目－修缮费用) × (1－20%)	个人住房 10%
财产转让	收入总额－财产原值－合理税费 <b>【提示】</b> 对个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个税	20%
利息、股息、红利	每次收入额 <b>【提示】</b> 1. 国债利息、地方政府债利息、国家发行的金融债券利息、储蓄存款	20%

	利息免税； 2. 上市公司和全国中小企业股份转让系统的股息红利： (1) 持股期限≤1 个月的，全额计税 (2) >1 个月但≤1 年的，暂减按 50%计税 (3) >1 年的，免税	
偶然所得	每次收入额	20%

**【提示 1】** 个人房屋出租应纳税额的计算依次扣除：

- ① 财产租赁过程中缴纳的税费；
- ② 向出租方支付的租金；
- ③ 由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用：上限 800；
- ④ 税法规定的费用扣除标准：800 或 20%。

**【提示 2】** 出租相关税种

扣除情况	涉及税种	个人出租住房	个人出租非住房
不可扣除	增值税 (注意免税情形)	$\frac{\text{租金收入}}{1+5\%} \times 1.5\%$	$\frac{\text{租金收入}}{1+5\%} \times 5\%$
可以扣除	城建税	增值税×7%或 5%或 1%	
	教育费附加	增值税×3%	
	地方教育费附加	增值税×2%	
	房产税	租金收入×4%	租金收入×12%
	印花税	免税	租金金额×1%

**【例题 5-12】** 刘某于 2020 年 1 月将其自有的面积为 150 平方米的公寓按市场价出租给张某居住。刘某每月取得租金收入 4500 元，全年租金收入 54000 元。计算刘某全年租金收入应缴纳的个人所得税(不考虑其他税费)。

**答案：**

(1) 每月应纳税额 =  $4500 \times (1 - 20\%) \times 10\% = 360$  元。

(2) 全年应纳税额 =  $360 \times 12 = 4320$  元。

如果对租金收入依法计征城市维护建设税、房产税和教育费附加等，应将其从税前的收入中先扣除后再计算个人所得税。

**【承上例】** 假定当年 2 月因下水道堵塞找人修理，发生修理费用 1000 元，有维修部门的正式收据。则 2 月和 3 月的应纳税额为：

(1) 2 月应纳税额 =  $(4500 - 800) \times (1 - 20\%) \times 10\% = 296$  (元)

(2) 3 月应纳税额 =  $(4500 - 200) \times (1 - 20\%) \times 10\% = 344$  (元)

**【总结】** 转让房屋过程中的税务处理

纳税人 (税种)		住房			商铺	
转让方	增值税	非自建	不满 2 年：全额/1.05×5%		非自建：差额/1.05×5%  自建：全额/1.05×5%	
			满 2 年	一般地区：免		
				北上广深		普通住房：免 非普通：差额/1.05×5%
	个人销售自建自用住房：免税					
土地增值税	个人之间互换自有居住用房地产免征土地增值税；个人销售住房暂免征收土地增值税。			征收土地增值税 (1) 按评估价格计算增值额，计算缴纳土地增值税 (2) 无评估价格，但能提供购房发票 (3) 由税务机关核定		

纳税人 (税种)		住房	商铺
转让方	个人所得税	对个人转让自用 5 年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税	照章征收个税
	企业所得税	应纳税所得额 = 财产转让收入 - (财产原值 + 相关税费)	
	印花稅	对个人销售或购买住房暂免征收印花稅	按“产权转移书据”缴纳印花稅
受让方	契稅	(1) 以不含增值稅的成交价格作为契稅的計稅依据 (2) 注意稅收优惠问题 (3) 房屋交换，所交换的房屋的价格差额 ① 交换价格相等时，免征契稅 ② 不等时，由多交付货币、货物或其他经济利益的一方缴纳契稅	

**【例题·计算问答题】** 李某系某市居民，于 2014 年 2 月以 50 万元购得一处临街商铺，同时支付相关税费 1 万元，购置后一直对外出租。2021 年 5 月，将临街商铺改租为卖，转让给他人，签订了不动产转让合同，合

同中注明含增值税转让价格为 80 万元，经相关评估机构评定，房屋的重置成本价为 70 万元，成新度折扣率为 80%。

**要求：**根据上述资料，计算每问合计数。

- (1) 李某转让商铺应缴纳的增值税、城建税、教育费附加和地方教育附加。
- (2) 李某转让商铺应缴纳的印花税。
- (3) 李某转让商铺应缴纳的土地增值税。
- (4) 李某转让商铺应缴纳的个人所得税。

**答案：**

$$(1) \text{ 应纳增值税} = (80 - 50) \div (1 + 5\%) \times 5\% = 1.43 \text{ (万元)}$$

$$\text{城建税、教育费附加和地方教育附加合计} = 1.43 \times (7\% + 3\% + 2\%) = 0.17 \text{ (万元)}$$

**【提示】**个人转让购置的商铺，应以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳增值税税额。

$$(2) \text{ 应纳印花税} = 80 \times 0.05\% = 0.04 \text{ (万元)}$$

$$(3) \text{ 可扣除项目} = 70 \times 80\% + 0.17 + 0.04 = 56.21 \text{ (万元)}$$

$$\text{增值额} = (80 - 1.43) - 56.21 = 22.36 \text{ (万元)}$$

$$\text{增值率} = 22.36 / 56.21 \times 100\% = 39.78\%$$

$$\text{应纳土地增值税} = 22.36 \times 30\% = 6.71 \text{ (万元)}$$

**【提示】**简易计税，转让房地产的土地增值税应税收入不含增值税应纳税额。

$$(4) \text{ 应纳税所得额}$$

$$= (80 - 1.43 \text{ 增值税}) - (50 + 1) - 0.17 - 0.04 - 6.71 = 20.65 \text{ (万元)}$$

$$\text{转让商铺缴纳个税} = 20.65 \times 20\% = 4.13 \text{ (万元)}$$

**【提示】**个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税。