

## 第二章 个人所得税

### 第三节 纳税人、税率与应纳税所得额的确定

#### 十、财产租赁所得

(一) 有关财产租赁所得个人所得税前扣除税费的扣除次序调整为:

1. 财产租赁过程中缴纳的税金和国家能源交通重点建设基金、国家预算调节基金、教育费附加。
2. 由纳税人负担的该出租财产实际开支的修缮费用
3. 税法规定的费用扣除标准 800/20%。

每次(月)收入不超过 4 000 元的:

应纳税所得=每次(月)收入-准予扣除项目-修缮费用(800 元为限) -800 元

每次(月)收入超过 4 000 元的:

应纳税所得额=【每次(月)收入额-准予扣除项目-修缮费用(800 元为限)】 $\times$  (1-20%)

财产租赁所得适用 20%的比例税率。但对个人按市场价格出租的居民住房取得的所得,自 2001 年 1 月 1 日起减按 10%的税率征收个人所得税。

例题:刘某于 2022 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 4 500 元,全年租金收入 54 000 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)。财产租赁收入以每月内取得的收入为一次,按市场价出租给个人居住适用 10%的税率,因此,刘某每月及全年应纳税额为:

- (1) 每月应纳税额=4 500 $\times$  (1-20%) $\times$  10%=360 (元)
- (2) 全年应纳税额=360 $\times$  12=4 320 (元)

假定上题中,当年 2 月因下水道堵塞找人修理,发生修理费用 1 000 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=(4 500-800) $\times$  (1-20%) $\times$  10%=296 (元)
- (2) 3 月应纳税额=(4 500-200) $\times$  (1-20%) $\times$  10%=344 (元)

十一、财产转让所得,以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额,为应纳税所得额

(一) 一般情况下财产转让所得应纳税额的计算

财产转让所得应纳税额的计算公式为:

应纳税额=应纳税所得额 $\times$  适用税率=(收入总额-财产原值-合理税费) $\times$  20%

纳税义务人未提供完整、准确的财产原值凭证,不能正确计算财产原值的,由主管税务机关核定其财产原值。合理费用,是指卖出财产时按照规定支付的有关费用。

例题:某个人建房一幢,造价 360 000 元,支付其他费用 50 000 元。该个人建成后将房屋出售,售价 600 000 元,在售房过程中按规定支付交易费等相关税费 35 000 元,其应纳个人所得税税额的计算过程为:

- (1) 应纳税所得额=财产转让收入-财产原值-合理费用=600 000 - (360 000+50 000) - 35 000 =155 000 (元)
- (2) 应纳税额=155 000 $\times$  20%=31 000 (元)

(二) 个人住房转让所得应纳税额的计算

1. 以实际成交价格为转让收入。纳税人申报的住房成交价格明显低于市场价格且无正当理由的,征收机关依法有权根据有关信息核定其转让收入,但必须保证各税种计税价格一致。
2. 纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证,经税务机关审核后,允许从其转让收入中减除房屋原值、转让

住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。

3. 纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，税务机关可对其实行核定征税，即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳个人所得税额。

### （三）个人转让股权应纳税额的计算

个人转让股权，以股权转让收入减除股权原值和合理费用后的余额为应纳税所得额。按“财产转让所得”缴纳个人所得税。

个人股权转让所得个人所得税，以股权转让方为纳税人、以受让方为扣缴义务人。扣缴义务人应于股权转让相关协议签订后 5 个工作日内，将股权转让的有关情况报告主管税务机关。

符合下列情形之一的，主管税务机关可以核定股权转让收入

- （1）申报的股权转让收入明显偏低且无正当理由的。
- （2）未按照规定期限办理纳税申报，经税务机关责令限期申报，逾期仍不申报的。
- （3）转让方无法提供或拒不提供股权转让收入的有关资料。

### （四）个人转让债券类债权时原值的确定

转让债券类债权，采用“加权平均法”确定其应予减除的财产原值和合理费用。即以纳税人购进的同一种类债券买入价和买进过程中缴纳的税费总和，除以纳税人购进的该种类债券数量之和，乘以纳税人卖出的该种类债券数量，再加上卖出的该种类债券过程中缴纳的税费。用公式表示为：

一次卖出某一种类债券允许扣除的买入价和费用=纳税人购进的该种类债券买入价和买进过程中缴纳的税费总和÷纳税人购进的该种类债券总数量×一次卖出的该种类债券的数量+卖出该种类债券过程中缴纳的税费

十二、利息、股息、红利所得和偶然所得，以每次收入额为应纳税所得额

利息、股息、红利所得和偶然所得应纳税额的计算公式为

应纳税额=应纳税所得额×适用税率=每次收入额×20%

### 十三、应纳税所得额的特殊规定

1. 个人将其所得对教育、扶贫、济困等公益慈善事业进行捐赠，捐赠额未超过纳税人申报的应纳税所得额 30% 的部分，可以从其应纳税所得额中扣除；国务院规定对公益慈善事业捐赠实行全额税前扣除的，从其规定。

所称个人将其所得对教育、扶贫、济困等公益慈善事业进行捐赠，是指个人将其所得通过中国境内的公益性社会组织、国家机关向教育、扶贫、济困等公益慈善事业的捐赠；所称应纳税所得额，是指计算扣除捐赠额之前的应纳税所得额。

2. 居民个人从中国境内和境外取得的综合所得、经营所得，应当分别合并计算应纳税额；从中国境内和境外取得的其他所得，应当分别单独计算应纳税额。