

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。