

第二节 税率、应纳税所得额的确定与应纳税额的计算

六、其他分类所得项目的计税方法

(一) 财产租赁所得的计税方法

1. 应纳税所得额

财产租赁所得一般以个人每次（月）取得的收入，定额或定率减除规定费用后的余额为应纳税所得额。

$$\text{应纳税所得额} = (\text{收入} - \text{税费} - \text{租金} - \text{修缮费用}) - \text{扣除标准}$$

以一个月内取得收入为一次

【提示】个人出租财产取得的财产租赁收入，在计算缴纳个人所得税时，应依次（按顺序）扣除以下费用：

- (1) 财产租赁过程中缴纳的税费；
- (2) 向出租方支付租金；
- (3) 由纳税人负担的该出租财产实际开支的修缮费用；
- (4) 税法规定的费用扣除标准。

$$\text{应纳税所得额} = (\text{收入} - \text{税费} - \text{租金} - \text{修缮费用}) - \text{扣除标准}$$

| 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） | 租金收入 $1+5\% \times 1.5\%$ | 租金收入 $1+5\% \times 5\%$ |
| 可以扣除 | 城建税 | 增值税 $\times 7\%$ 或 5% 或 1% | |
| | 教育费附加 | 增值税 $\times 3\%$ | |
| | 地方教育费附加 | 增值税 $\times 2\%$ | |
| | 房产税 | 租金收入 $\times 4\%$ | 租金收入 $\times 12\%$ |
| | 印花税 | 免税 | 租金金额 $\times 1\%$ |

$$\text{应纳税所得额} = (\text{收入} - \text{税费} - \text{租金} - \text{修缮费用}) - \text{扣除标准}$$

转租情形：向租方支付租金

$$\text{应纳税所得额} = (\text{收入} - \text{税费} - \text{租金} - \text{修缮费用}) - \text{扣除标准}$$

- (1) 能够提供有效、准确凭证，证明由纳税人负担的该出租财产实际开支的修缮费用。
- (2) 允许扣除的修缮费用，以每次 800 元为限。一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直到扣完为止。

$$\text{应纳税所得额} = (\text{收入} - \text{税费} - \text{租金} - \text{修缮费用}) - \text{扣除标准}$$

- (1) 每次收入不超过 4000 元（净收入 ≤ 4000 ），定额减除费用 800 元

$$\text{应纳税所得额} = \text{每次（月）收入额} - \text{准予扣除项目} - \text{修缮费用（800 元为限）} - 800 \text{ 元}$$

- (2) 每次收入在 4000 元以上（净收入 > 4000 ），定率减除 20% 的费用

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

2. 应纳税额的计算

$$\text{应纳税额} = \text{应纳税所得额} \times \text{适用税率}$$

【提示】适用税率情形

- (1) 财产租赁所得适用 20% 的比例税率。
- (2) 对个人按市场价格出租的居民住房取得的所得，暂减按 10% 的税率征收个人所得税。

【例题 5-14】刘某于 2023 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：

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

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

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：

$$(1) 2 \text{ 月应纳税额} = (4500 - 800 - 800) \times 10\% = 290 \text{ (元)} \text{ (教材有误)}$$

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

(二) 财产转让所得应纳税额的计算

1. 一般情况下财产转让所得应纳税额的计算

应纳税额 = 应纳税所得额 × 适用税率

= (收入总额 - 财产原值 - 合理税费) × 20%

2. 个人住房转让所得应纳税额的计算

转让住房，允许凭有效凭证扣除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。

(1) 了解房产原值的确定；

(2) 合理费用是指纳税人按照规定实际支付的住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。

【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% | | |
| | | | 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 | | | 自建：全额/1.05×5% | | |
| 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 | | |
| 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 | | |
| | 应纳税所得额 = 财产转让收入 - (财产原值 + 相关税费) | | | | | |
| 企业所得 税 | 应纳税所得额 = 财产转让收入 - (财产净值 + 相关税费) | | | | | |
| 印花 税 | 对个人销售或购买住房暂免征收印花税 | | | 按“产权转移书据”缴纳印花税 | | |
| 受 让 方 | 契 税 | (1) 以不含增值税的成交价格作为契税的计税依据 (2) 注意税收优惠问题 (3) 房屋交换，所交换的房屋的价格差额 ① 交换价格相等时，免征契税 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税 | | | | |

【例题·计算问答题】 李某系某市居民，于 2016 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。2023 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) 应纳增值税 = $(80 - 50) \div (1 + 5\%) \times 5\% = 1.43$ (万元)

城建税、教育费附加和地方教育附加合计=1.43×(7%+3%+2%)=0.17(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) 应纳印花税=80×0.05%=0.04(万元)

(3) 可扣除项目=70×80%+0.17+0.04=56.21(万元)

增值额=(80-1.43)-56.21=22.36(万元)

增值率=22.36/56.21×100%=39.78%

应纳土地增值税=22.36×30%=6.71(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) 应纳税所得额

= (80-1.43 增值税) - (50+1) - 0.17-0.04-6.71=20.65(万元)

转让商铺缴纳个税=20.65×20%=4.13(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。

【提示】个人转让离婚析产房屋的征税问题

| 情形 | 征收方法 |
|-----------------|---|
| 通过离婚析产的方式分割房屋产权 | 个人因离婚办理房屋产权过户手续， 不征收 个人所得税 |
| 个人转让离婚析产房屋 | 取得的收入扣除财产原值和合理费用后，余额缴纳个人所得税；其相应的财产原值，为房屋初次购置全部原值和相关税费之和乘以 转让者占房屋所有权的比例 |
| | 符合家庭生活自用 5年以上唯一住房 的，可以申请免征个人所得税 |

3. 个人转让股权应纳税额的计算

股权是指自然人股东(简称个人)投资于在中国境内成立的企业或组织(不包括个人独资企业和合伙企业)的股权或股份。

应纳税所得额=股权转让收入-股权原值和合理费用

4. 个人转让债券类债权时原值的确定

(1) 采用“加权平均法”确定其应予减除的财产原值和合理费用。

(2) 一次卖出某一类债券允许扣除的买出价和费用=(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+卖出的该种类债券过程中缴纳的税费

(3) 每次卖出债券应纳个人所得税额=(该次卖出该类债券收入-该次卖出该类债券允许扣除的买价和费用)×20%

【例题】李某本期购入债券1000份，每份买入价10元，支付购进买入债券的税费共计150元。本期内将买入的债券一次卖出600份，每份卖出价12元，支付卖出债券的税费共计110元。请依照现行税法规定计算李某售出债券应缴纳的个人所得税。

【答案及解析】

(1) 一次卖出债券应扣除的买价及费用

= (10000+150) ÷ 1000 × 600 + 110 = 6200(元)

(2) 应缴纳的个人所得税

= (600 × 12 - 6200) × 20% = 200(元)

(三) 利息、股息、红利所得应纳税额的计算

应纳税额=应纳税所得额×适用税率=每次收入额×20%

【提示1】国债、地方政府债券利息和国家发行的金融债券利息免个税。

【提示2】自2008.10.9起，对居民储蓄存款利息暂免征收个税。

(四) 偶然所得的计税方法

偶然所得适用20%的比例税率，其应纳税额的计算公式为：

应纳税额=应纳税所得额（每次收入额）×适用税率

【例题】张某购买福利彩票获得奖金 100 万元，在领取奖金时，当场通过公益机构向贫困地区捐赠 10 万元。计算张某应缴纳的个人所得税。

【答案及解析】

张某通过公益机构对贫困地区的捐赠，不超过应纳税所得额 30% 的部分准予从应纳税所得额中扣除。捐赠扣除限额=100×30%=30（万元），实际捐赠 10 万元，未超过限额，因此可以全部扣除。

张某应缴纳个人所得税=（100-10）×20%=18（万元）。

本节小结

