



## 第五节 应纳税额的计算

### （二十四）个人住房转让的个人所得税政策

#### 1. 应纳税所得额

应纳税所得额 = 转让收入 - 房屋原值 - 转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用

2. 个人住房转让应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。



## 第五节 应纳税额的计算

### 3. 房屋原值

房屋类型	原值的确定
商品房	购置该房屋时实际支付的房价款 + 相关税费
自建住房	实际发生的建造费用 + 相关税费
经济适用房	原购房人实际支付的房价款 + 相关税费 + 交纳的土地出让金
已购公有住房	原购公有住房标准面积按当地经济适用房价格计算的房价款 + 原购公有住房超标准面积实际支付的房价款 + 相关税费



## 第五节 应纳税额的计算

### 3. 房屋原值

城镇拆迁安置住房	①房屋拆迁取得货币补偿后购置房屋的	购置该房屋实际支付的房价款 + 相关税费
	②房屋拆迁采取产权调换方式	所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款 + 相关税费
	③房屋拆迁采取产权调换方式，被拆迁人除取得所调换房屋，又取得部分货币补偿的	所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款 + 相关税费 - <u>货币补偿</u>
	④房屋拆迁采取产权调换方式，被拆迁人取得所调换房屋，又支付部分货币的	所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款 + <u>所支付的货币</u> + 相关税费



## 第五节 应纳税额的计算

4. 转让住房过程中缴纳的税金是指纳税人在转让住房时实际缴纳的城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等税金。

5. 合理费用指纳税人按照规定实际支付的住房装修费用（有扣除限额）、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。



## 第五节 应纳税额的计算

### 【注意】

1. 纳税人能提供实际支付装修费用的税务统一发票，并且发票上所列付款人姓名与转让房屋产权人一致的，经税务机关审核，其转让的住房在转让前实际发生的装修费用，可在以下规定比例内扣除：

①已购公有住房、经济适用房：最高扣除限额为房屋原值的15%；

②商品房及其他住房：最高扣除限额为房屋原值的10%。

2. 纳税人原购房为装修房，即合同注明房价款中含有装修费（铺装了地板，装配了洁具、厨具等）的，**不得再重复扣除**装修费用。



## 第五节 应纳税额的计算

### (二十五) 企业转增股本的个人所得税政策

#### 1. 股份制企业

(1) 股份制企业用资本公积金转增股本，不属于股息、红利性质的分配，对个人取得的转增股本数额，不作为个人所得，**不征收个人所得税**。

资本公积金，是指股份制企业股票溢价发行收入所形成的资本公积金。

(2) 股份制企业用盈余公积金派发红股属于股息、红利性质的分配，对个人取得的红股数额，**应征收个人所得税**。



## 第五节 应纳税额的计算

### 2. 中小高新技术企业

自2016年1月1日起，全国范围内的中小高新技术企业以未分配利润、盈余公积、资本公积向个人股东转增股本时，个人股东一次缴纳个人所得税确有困难的，可根据实际情况自行制定分期缴税计划，在不超过5个公历年度内（含）分期缴纳，并将有关资料报主管税务机关备案。

（1）个人股东获得转增的股本，应按照“利息、股息、红利所得”项目，适用20%税率征收个人所得税。



## 第五节 应纳税额的计算

(2) 股东转让股权并取得现金收入的，该现金收入应优先用于缴纳尚未缴清的税款。

(3) 在股东转让该部分股权之前，企业依法宣告破产，股东进行相关权益处置后没有取得收益或收益小于初始投资额的，主管税务机关对其尚未缴纳的个人所得税可不予追征。





## 第五节 应纳税额的计算

### 3. 非上市及未在“新三板”挂牌企业

(1) 非上市及未在“新三板”挂牌的中小高新技术企业以未分配利润、盈余公积、资本公积向个人股东转增股本，按照上述政策，可分期缴纳个人所得税。

(2) 非上市及未在“新三板”挂牌的其他企业转增股本，应及时扣代缴个人所得税。



## 第五节 应纳税额的计算

### 4. 上市公司及在“新三板”挂牌中小高新技术企业

上市公司、上市中小高新技术企业或在“新三板”挂牌的中小高新技术企业向个人股东转增股本（不含以股票发行溢价的资本公积转增股本），股东应纳的个人所得税，继续按照现行有关股息红利差别化个人所得税政策执行。



## 第五节 应纳税额的计算

### 【总结】企业转增股本的税收政策

企业类型	转增股本来源	政策
股份制企业	除以股票溢价发行收入形成的资本公积转增股本外	征税
上市公司及在“新三板”挂牌中小高新技术企业	不含以股票发行溢价的资本公积转增股本	股息差别化政策
非上市及未在“新三板”挂牌的中小高新技术企业	未分配利润、盈余公积、资本公积转增股本	递延纳税（5年内分期）
其他企业	未分配利润、盈余公积、资本公积转增股本	代扣代缴



## 第五节 应纳税额的计算

（二十六）个人投资者收购企业股权后将原盈余积累转增股本的所得税政策

1. 一名或多名个人投资者以股权收购方式取得被收购企业100%股权，股权收购前，被收购企业原账面金额中的“资本公积、盈余公积、未分配利润”等盈余积累未转增股本，而在股权交易时将其一并计入股权转让价格并履行了所得税纳税义务。股权收购后，企业将原账面金额中的盈余积累向个人投资者（新股东，下同）转增股本，有关个人所得税问题区分以下情形处理：



## 第五节 应纳税额的计算

(1) 新股东以不低于净资产价格收购股权的，企业原盈余积累已全部计入股权交易价格，新股东取得盈余积累转增股本的部分，不征收个人所得税。



## 第五节 应纳税额的计算

(2) 新股东以低于净资产价格收购股权的，企业原盈余积累中，对于股权收购价格减去原股本的差额部分已经计入股权交易价格，新股东取得盈余积累转增股本的部分，不征收个人所得税；对于股权收购价格低于原所有者权益的差额部分未计入股权交易价格，新股东取得盈余积累转增股本的部分，应按照“利息、股息、红利所得”项目征收个人所得税。



## 第五节 应纳税额的计算

提示：

新股东以低于净资产价格收购企业股权后转增股本，应  
按照下列顺序进行，即先转增应税的盈余积累部分，然后  
再转增免税的盈余积累部分。



## 第五节 应纳税额的计算

2. 企业发生股权交易及转增股本等事项后，应在次月15日内，将股东及其股权变化情况、股权交易前原账面记载的盈余积累数额、转增股本数额及扣缴税款情况报告主管税务机关。





## 第五节 应纳税额的计算

(二十七) 个人非货币性资产投资的个人所得税政策

1. 个人以非货币性资产投资，属于个人转让非货币性资产和投资同时发生。

对个人转让非货币性资产的所得，应按照“财产转让所得”项目，依法计算缴纳个人所得税。



## 第五节 应纳税额的计算

### 2. 个人以非货币性资产投资所得额确定

应纳税所得额 = 非货币性资产转让收入 - 该资产原值及合理税费

(1) 转让收入：应按评估后的公允价值确认非货币性资产转让收入。

(2) 个人以非货币性资产投资，应于非货币性资产转让、取得被投资企业股权时，确认非货币性资产转让收入的实现。



## 第五节 应纳税额的计算

3. 个人应在发生上述应税行为的次月15日内向主管税务机关申报纳税。

纳税人一次性缴税有困难的，可合理确定分期缴纳计划并报主管税务机关备案后，自发生上述应税行为之日起不超过5个公历年度内（含）分期缴纳个人所得税。



## 第五节 应纳税额的计算

4. 个人以非货币性资产投资交易过程中取得现金补价的，现金部分应优先用于缴税；现金不足以缴纳的部分，可分期缴纳。

个人在分期缴税期间转让其持有的上述全部或部分股权，并取得现金收入的，该现金收入应优先用于缴纳尚未缴清的税款。



## 第五节 应纳税额的计算

(二十八) 创业投资企业和天使投资个人的个人所得税政策

1. 公司制创业投资企业采取股权投资方式直接投资于种子期、初创期科技型企业（以下简称初创科技型企业）满2年（24个月，下同）的，可以按照投资额的70%在股权持有满2年的当年抵扣该公司制创业投资企业的应纳税所得额；当年不足抵扣的，可以在以后纳税年度结转抵扣。



## 第五节 应纳税额的计算

2. 有限合伙制创业投资企业（以下简称合伙创投企业）采取股权投资方式直接投资于初创科技型企业满2年的，该合伙创投企业的合伙人分别按以下方式处理：

①法人合伙人可以按照对初创科技型企业投资额的70%抵扣法人合伙人从合伙创投企业分得的所得；当年不足抵扣的，可以在以后纳税年度结转抵扣。

②个人合伙人可以按照对初创科技型企业投资额的70%抵扣个人合伙人从合伙创投企业分得的经营所得；当年不足抵扣的，可以在以后纳税年度结转抵扣。



## 第五节 应纳税额的计算

3. 天使投资个人采取股权投资方式直接投资于初创科技型企业满2年的，可以按照投资额的70%抵扣转让该初创科技型企业股权取得的应纳税所得额；当期不足抵扣的，可以在以后取得转让该初创科技型企业股权的应纳税所得额时结转抵扣。

天使投资个人投资多个初创科技型企业的，对其中办理注销清算的初创科技型企业，天使投资个人对其投资额的70%尚未抵扣完的，可自注销清算之日起36个月内抵扣天使投资个人转让其他初创科技型企业股权取得的应纳税所得额。



## 第五节 应纳税额的计算

(二十九) 创业投资企业个人合伙人的个人所得税政策

1. 创投企业可以选择按**单一**投资基金核算或者按创投企业年度所得**整体**核算两种方式之一，对其个人合伙人来源于创投企业的所得计算个人所得税应纳税额。

2. 创投企业选择按单一投资基金核算的，其个人合伙人从该基金应分得的股权转让所得和股息红利所得，按照20%税率计算缴纳个人所得税。





## 第五节 应纳税额的计算

3. 创投企业选择按年度所得整体核算的，其个人合伙人应从创投企业取得的所得，按照“经营所得”项目、5%~35%的超额累进税率计算缴纳个人所得税。

### 【提示】

创投企业选择按单一投资基金核算或按创投企业年度所得整体核算后，3年内不能变更。



## 第五节 应纳税额的计算

(三十) 对技术成果投资入股实施选择性税收优惠政策

1. 技术成果是指专利技术（含国防专利）、计算机软件著作权、集成电路布图设计专有权、植物新品种权、生物医药新品种，以及科技部、财政部、国家税务总局确定的其他技术成果。



## 第五节 应纳税额的计算

2. 企业或个人以技术成果投资入股到境内居民企业，被投资企业支付的对价全部为股票（权）的，可选择继续按现行有关税收政策执行，也可选择适用递延纳税优惠政策。

选择递延纳税政策的，经向主管税务机关备案，投资入股当期可暂不纳税，允许递延至转让股权时，按股权转让收入减去技术成果原值和合理税费后的差额计算缴纳所得税。

3. 选择适用上述任一项政策，均允许被投资企业按技术成果投资入股时的评估值入账并在企业所得税前摊销扣除。