

【考点6】财产租赁所得的个人所得税（★★★）

1. 征税范围

财产租赁所得，是指个人出租不动产、机器设备、车船以及其他财产取得的收入。

【解释】个人取得的财产转租收入，应按“财产租赁所得”项目缴纳个人所得税。

2. 财产租赁所得个人所得税税率

（1）财产租赁所得适用比例税率，税率为20%。

（2）从2001年1月1日起，对个人出租住房取得的所得暂减按10%的税率征收个人所得税。

【考题·单选题】根据个人所得税法律制度的规定，下列各项中，暂减按10%税率征收个人所得税的是（ ）。

（2017年）

- A. 周某出租机动车取得的所得
- B. 夏某出租住房取得的所得
- C. 林某出租商铺取得的所得
- D. 刘某出租电子设备取得的所得

答案：B

解析：（1）选项B：个人出租住房取得的所得暂减按10%的税率征收个人所得税；

（2）选项ACD：适用税率均为20%。

【考题·判断题】个人取得的住房转租收入，应按“财产转让所得”征收个人所得税。（ ）（2015年）

答案：×

解析：个人取得的财产转租收入，应按“财产租赁所得”项目缴纳个人所得税。

3. 应纳税额的计算

（1）计征方法：按次征收（“1个月”内取得的收入为一次）

（2）应纳税额的计算

①每次（月）收入不超过4000元的

应纳税额=[每次（月）收入额-财产租赁过程中缴纳的税费-由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用（800元为限）-800元]×20%（或10%）

②每次（月）收入超过4000元的

应纳税额=[每次（月）收入额-财产租赁过程中缴纳的税费-由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用（800元为限）]×（1-20%）×20%（或10%）

【解释】修缮费用扣除每月以800元为限，超过的部分在以后月份扣除。

【考题·单选题】根据个人所得税法律制度的规定，下列各项中，以1个月内取得的收入为一次的是（ ）。（2019

年)

- A. 偶然所得
- B. 利息、股息、红利所得
- C. 财产租赁所得
- D. 财产转让所得

答案：C

解析：（1）选项A：偶然所得，以每次取得该项收入为一次；

（2）选项B：利息、股息、红利所得，以支付利息、股息、红利时取得的收入为一次；

（3）选项C：财产租赁所得，以一个月内取得的收入为一次。

【考题·单选题】2018年6月王某出租商铺取得当月租金收入8000元，租赁过程中缴纳的税费968元，发生商铺修缮费用1000元，已知财产租赁所得个人所得税税率为20%，财产租赁所得每次（月）收入在4000元以上的，减除20%的费用。计算王某当月出租商铺应缴纳个人所得税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2019年）

- A. $(8000-968-1000) \times (1-20\%) \times 20\% = 965.12$ （元）
- B. $8000 \times (1-20\%) \times 20\% = 1280$ （元）
- C. $(8000-968-800) \times (1-20\%) \times 20\% = 997.12$ （元）
- D. $(8000-1000) \times (1-20\%) \times 20\% = 1120$ （元）

答案：C

解析：（1）“修缮费1000元”当月最高扣800元，排除选项AD，选项B没扣修缮费，同时排除；

（2） $8000-968-800=6232$ （元），超过4000元，计算应纳税所得额时减除20%的费用，应纳税额= $(8000-968-800) \times (1-20\%) \times 20\% = 997.12$ （元）。

【考点7】财产转让所得的个人所得税（★★★）

1. 征税范围

（1）财产转让所得，是指个人转让有偿证券、股权、合伙企业中的财产份额、不动产、机器设备、车船以及其他财产取得的所得。

（2）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“财产转让所得”项目计征个人所得税。

（3）对个人转让新三板挂牌公司“原始股”取得的所得，按照“财产转让所得”，适用20%的比例税率征收个人所得税。

【解释】自2018年11月1日（含）起，对个人转让全国中小企业股份转让系统（新三板）挂牌公司“非原始股”取得的所得，暂免征收个人所得税。

（4）自2010年1月1日起，对个人转让“限售股”取得的所得，按照“财产转让所得”项目，适用20%的比例税率征收个人所得税。

应纳税所得额=限售股转让收入-（限售股原值+合理税费）

（5）个人在上海、深圳证券交易所转让上市公司公开发行和转让市场取得的**股票**，转让所得暂免征收个人所得税。

（6）个人通过**招标、竞拍或其他方式购置债权**以后，通过相关司法或行政程序主张债权而取得的所得，应按照“财产转让所得”项目缴纳个人所得税。

（7）个人通过网络收购玩家的**虚拟货币**，加价后向他人出售取得的收入，属于个人所得税应税所得，应按照“**财产转让所得**”项目计算缴纳个人所得税。

（8）企业在改制过程中职工个人取得量化资产的征税

情形	是否纳税
对职工个人以股份形式 取得 的仅作为分红依据，不拥有所有权的企业量化资产（干股）	不征税
对职工个人以股份形式 取得 的有所有权的企业量化资产（实股）	暂缓征税
对职工个人以股份形式 取得 的企业量化资产参与企业分配而获得股息、红利	按“利息、股息、红利所得”计税
职工个人以股份形式 取得 的有所有权的企业量化资产转让时，就其转让收入额，减去个人取得该股份时实际支付的费用支出和合理转让费用后的余额	按“财产转让所得”计税

（9）对个人**出售**自有**住房**取得的所得应按“**财产转让所得**”项目征收个人所得税，但对个人转让自用**5年**以上并且是家庭**唯一**生活用房取得的所得，**暂免征收**个人所得税。

【**考题·判断题**】李某以不动产投资甲企业，该行为不需要征收个人所得税。（ ）（**2022年**）

答案：×

解析：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”，依法计算缴纳个人所得税。

【**考题·多选题**】根据个人所得税法律制度的规定，下列各项中，应按照“财产转让所得”项目计缴个人所得税的有（ ）。（**2020年**）

- A. 个人通过网络收购玩家的虚拟货币，加价后向他人出售取得的所得
- B. 个人转让新三板挂牌公司原始股取得的所得
- C. 个人通过竞拍购置债权后，通过司法程序主张债权而取得的所得
- D. 个人取得专利赔偿所得

答案：ABC

解析：选项D：个人取得专利赔偿所得，应按“特许权使用费所得”项目征收个人所得税。

【**考题·判断题**】个人通过网络收购玩家的虚拟货币，加价后向他人出售取得的收入，**不征收**个人所得税。（ ）

(2017年)

答案：×

解析：个人通过网络收购玩家的虚拟货币，加价后向他人出售取得的收入，属于个人所得税应税所得，应按照“财产转让所得”项目计算缴纳个人所得税。

2. 财产转让所得个人所得税税率

财产转让所得适用比例税率，税率为20%。

3. 应纳税额的计算

应纳税额=（收入总额-财产原值-合理费用）×20%

【解释】个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，其取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税。

【考题·单选题】某居民个人卖房取得收入160万元（不含增值税），该房产买入时的价格为120万元，发生合理的税费0.5万元，已知财产转让所得个人所得税税率为20%，下列计算个人所得税的算式正确的是（ ）。(2019年)

- A. $(160-0.5) \times 20\%$
- B. $160 \times (1-20\%) \times 20\%$
- C. $(160-120) \times 20\%$
- D. $(160-120-0.5) \times 20\%$

答案：D

解析：财产转让所得应纳税额=应纳税所得额×20%=（收入总额-财产原值-合理费用）×20%。