



第五节 应纳税额的计算

十三、个人无偿受赠房屋产权的计税规定

1. 以下情形的房屋产权无偿赠与，对当事双方**不征收**个人所得税（赠与至亲）：

（1）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；

（2）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；

（3）房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。



第五节 应纳税额的计算

2. 除上述规定情形以外，受赠人按照“偶然所得”项目缴纳个人所得税，税率为20%。



第五节 应纳税额的计算

3. 对受赠人无偿受赠房屋计征个人所得税时：

应纳税所得额=房地产赠与合同上标明的赠与房屋价值 -
受赠人支付的相关税费

4. 受赠人转让受赠房屋的：

应纳税所得额=转让受赠房屋的收入-原捐赠人取得该房屋
的实际购置成本-赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费



第五节 应纳税额的计算

【单选题】个人的下列房产转移行为中应计算缴纳个人所得税的是（ ）。（2022年）

- A. 个人转让无偿受赠的住房
- B. 个人转让使用5年以上的唯一家庭生活用房
- C. 个人将房产无偿赠与子女
- D. 个人将房产无偿赠与兄弟姐妹



第五节 应纳税额的计算

答案：A

解析：（1）选项B：个人转让自用达5年以上，并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，免征个人所得税。（2）选项CD：房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹，对当事人双方不征收个人所得税。



第五节 应纳税额的计算

【多选题】2021年1月马某将一处房产（购入价60万元）无偿赠与保姆王某，房地产赠与合同上标明该房产价值100万元，赠与过程中王某支付可扣除的相关税费5万元。2024年3月，王某将房产转让，取得转让收入150万元，发生税费8万元，则下列说法正确的有（ ）。

- A. 王某无偿受赠房屋应按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税
- B. 马某捐赠房产时应纳个人所得税19万元
- C. 接受捐赠时王某应纳个人所得税19万元
- D. 王某转让房产时应按照“财产转让所得”项目计算缴纳个人所得税
- E. 王某转让房产时应纳个人所得税7.4万元



第五节 应纳税额的计算

答案：ACD

解析：选项ABC：除不征税情形以外，房屋产权所有人将房屋无偿赠与他人的，受赠人按照“偶然所得”项目缴纳个人所得税，税率为20%；受赠人无偿受赠房屋计征个人所得税时，应纳税所得额为房地产赠与合同上标明的赠与房屋价值减除赠与过程中受赠人支付的相关税费后的余额。王某应缴纳的个人所得税=（100-5）
 $\times 20\% = 19$
（万元）。

选项DE：受赠人转让受赠房屋时，按照“财产转让所得”项目计算缴纳个人所得税，应纳税所得额=转让受赠房屋的收入-原捐赠人取得该房屋的实际购置成本-赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费；王某应缴纳的个人所得税=（150-60-5-8） $\times 20\% = 15.4$ （万

元）。



第五节 应纳税额的计算

【提示】

1. 根据住房制度改革政策的有关规定，国家机关、企事业单位及其他组织（以下简称单位）在住房制度改革期间，按照所在地县级以上人民政府规定的房改成本价格向职工出售公有住房，职工因支付的房改成本价格低于房屋建造成本价格或市场价格而取得的差价收益，免征个人所得税。

2. 除上述规定情形外，单位按低于购置或建造成本价格出售住房给职工，职工因此而少支出的差价部分，符合规定的，不并入当年综合所得，以差价收入除以12个月得到的数额，按照月度税率表确定适用税率和速算扣除数，单独计算纳税。（不得选择）



第五节 应纳税额的计算

十四、个人取得拍卖收入的计税规定

拍卖物品	适用税目	应纳税所得额	税率
作者将自己的文字作品手稿原件或复印件拍卖	特许权使用费所得	转让收入减除800元或者20%后的余额	20%
		预扣预缴	
个人将他人的文字作品手稿原件或复印件拍卖	财产转让所得	转让收入-财产原值-合理税费	20%
个人拍卖除文字作品原稿及复印件外的其他财产			



第五节 应纳税额的计算

【提示1】财产原值的确定

取得途径	财产原值确定
商店、画廊等途径购买	购买该拍卖品时实际支付的价款
拍卖行拍得	拍得该拍卖品实际支付的价款及缴纳的相关税费
祖传收藏的	收藏该拍卖品而发生的费用
赠送取得	受赠该拍卖品时发生的相关税费
其他形式取得	参照以上原则确定



第五节 应纳税额的计算

【提示2】纳税人如不能提供合法、完整、准确的财产原值凭证，不能正确计算财产原值的，按转让收入额的3%征收率计算缴纳个人所得税；拍卖品为经文物部门认定是海外回流文物的，按转让收入额的2%征收率计算缴纳个人所得税。



第五节 应纳税额的计算

【提示3】 合理费用，是指拍卖财产时纳税人按照规定实际支付的拍卖费（佣金）、鉴定费、评估费、图录费、证书费等费用。

【提示4】 个人拍卖财产应纳的个人所得税税款，由拍卖单位负责代扣代缴，并按规定向拍卖单位所在地主管税务机关办理纳税申报。



第五节 应纳税额的计算

【单选题】关于财产拍卖的个人所得税处理，下列说法正确的是（ ）。（2020年）

- A. 个人拍卖文字作品复印件所得，按“财产转让所得”项目计税
- B. 个人向拍卖单位所在地主管税务机关办理拍卖所得税税款的纳税申报
- C. 经认定的海外回流文物的财产原值无法确定的，按转让收入的3%征收率计税
- D. 个人财产拍卖的应纳税所得额，减按10%税率计算缴纳个人所得税



第五节 应纳税额的计算

答案：B

解析：选项A：作者将自己的文字作品手稿原件或复印件公开拍卖（竞价）取得的所得，属于提供著作权的使用权所得，应按“特许权使用费所得”项目征收个人所得税。选项C：经认定的海外回流文物的财产原值无法确定的，按转让收入的2%征收率计税。选项D：个人出租住房，按照10%的税率缴纳个人所得税；拍卖财产所得，没有税率优惠，按照20%税率计税。



第五节 应纳税额的计算

十五、个人非货币性资产投资的计税规定

税目	财产转让所得
应纳税所得额	转让收入－资产原值－合理税费 其中，转让收入以评估后的公允价值确认
收入实现时间	非货币性资产转让、取得被投资企业股权时



第五节 应纳税额的计算

税目	财产转让所得
缴纳时间	1. 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。（2025年调整） 2. 个人以非货币性资产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。



第五节 应纳税额的计算

【提示】如个人投资入股到境内居民企业的非货币资产为技术成果，且被投资企业支付的对价全部为股票（权）的，按照规定，自2016 年9月1日起，个人可选择采用上述税收政策，也可选择采用如下递延纳税优惠政策：

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。（2025年新增）



第五节 应纳税额的计算

十六、创业投资企业和天使投资个人的计税规定

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

【单选题】2022年6月天使投资人刘某转让于2020年5月取得的某初创科技有限公司股权，投资成本和转让收入分别为1000万元和1600万元。刘某当年还转让一非上市公司股权，取得转让所得200万元。已知刘某对初创科技有限公司的投资符合投资抵扣税收优惠条件，2022年刘某股权转让所得应缴纳个人所得税（ ）万元。（2022年）

- A. 20
- B. 80
- C. 160
- D. 40



第五节 应纳税额的计算

答案：D

解析：转让该初创科技型企业股权取得的应纳税所得额
 $=1600-1000=600$ （万元） $<$ 投资额的70% $=1000\times 70\%=700$ （万元），当期抵扣600万元，剩余100万元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。

2022年刘某股权转让所得应缴纳个人所得税 $=200\times 20\%=40$ （万元）。