

第二节 税率、应纳税所得额的确定与应纳税额的计算

【知识点】财产租赁等其他四项所得

一、财产租赁所得

（一）基本计税公式

1. 每次收入不超过 4000 元：应纳税额 = (收入 - 800) × 20%

2. 每次收入 4000 元以上：应纳税额 = 收入 × (1 - 20%) × 20%

【提示 1】个人按市场价格出租的居民住房取得的所得暂减按 10% 的税率征税。

【提示 2】财产租赁所得的纳税人不明确时，应以产权凭证为依据。无产权凭证的，由主管税务机关根据实际情况确定纳税人。如果产权所有人死亡，在未办理产权继承手续期间，该财产出租且有租金收入的，以领取租金收入的个人为纳税人。

（二）费用的扣除（依次）

（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）纳税人负担的该出租财产实际开支修缮费用：每次 800 元为限，一次扣不完的，准予在下次继续扣除，直到扣完为止。

（3）税法规定费用扣除标准：800 元或 20%。

【提示 1】个人将承租房屋转租取得的租金收入按“财产租赁所得”项目计税，扣除次序调整为：①同上；②向出租方支付的租金；③同上；④同上。

【提示 2】应纳税额 = 应纳税所得额 × 税率（20%/10%），其中：

（1）每次收入不超过 4000 元：应纳税所得额 = 收入 - 准予扣除项目 - 修缮费用（800 为限） - 800（费用额）

（2）每次收入超过 4000 元：应纳税所得额 = [收入 - 准予扣除项目 - 修缮费用（800 为限）] × (1 - 20%)

【例题·计算题】中国公民王某 1 月 1 日起将其位于市区的一套住房按市价出租，每月收取不含税租金 3800 元。1 月因卫生间漏水发生修缮费用 1200 元，已取得合法有效的支出凭证。不考虑其他税费，计算王某 1 月和 2 月的个人所得税。

答案：应纳个人所得税 = (3800 - 800 - 800) × 10% + (3800 - 400 - 800) × 10% = 480（元）。

【例题·计算题】钱某于 2024 年 1 月将其公寓按市场价出租给孙某居住。钱某每月取得租金收入 4500 元，10 月发生修理费用 1200 元，不考虑其他税费，请计算钱某 10 月和 11 月的应纳税额。

答案：

（1）10 月应纳税额 = (4500 - 800) × (1 - 20%) × 10% = 296（元）。

（2）11 月应纳税额 = (4500 - 400) × (1 - 20%) × 10% = 328（元）。

【例题·单选题】（2024 年）个人取得出租财产所得，税前扣除税费的扣除次序是（ ）

- A. 财产租赁过程中缴纳的税费、向出租方支付的租金、由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用、税法规定的费用扣除标准
- B. 向出租方支付的租金、由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用、财产租赁过程中缴纳的税费、税法规定的费用扣除标准
- C. 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、向出租方支付的租金、税法规定的费用扣除标准
- D. 税法规定的费用扣除标准、财产租赁过程中缴纳的税费、向出租方支付的租金、由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用

答案：A

解析：有关财产租赁所得个人所得税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费。
- ②向出租方支付的租金。
- ③由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用。
- ④税法规定的费用扣除标准。

二、财产转让所得

(一) 基本计税公式：应纳税额=应纳税所得额×20%=(收入总额-财产原值-合理税费)×20%
财产原值，是指：

- (1) 有价证券：买入价以及买入时按照规定缴纳的**有关费用**。
- (2) 建筑物：建造费或者购进价格以及其他有关费用。
- (3) **土地使用权**：取得土地使用权所支付的金额、开发土地的费用以及其他有关费用。
- (4) 机器设备、车船：**购进价格、运输费、安装费**以及其他有关费用。
- (5) 其他财产，参照以上方法确定。

(二) 个人住房转让所得税额计算

1. 房屋原值：

- ①商品房，为购置该房屋时实际支付的房价款及缴纳的相关税费；
- ②自建住房，为实际发生的建造费用及建造和取得产权时实际缴纳的相关税费；
- ③经济适用房(含集资合作建房、安居工程住房)，为原购房人实际支付的房价款及相关税费，以及按规定缴纳的土地出让金。

2. 转让住房过程中缴纳的税金：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。

3. 合理费用：实际支付的住房装修费用(有限额)、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。

住房装修费用：已购公有住房、经济适用房：最高扣除限额为房屋原值的**15%**；商品房及其他住房：**10%**(原购房为装修房，不得再重复扣除装修费用)。

(三) 房屋赠与

1. 房屋产权无偿赠与对当事双方**不征税**的情形：

- (1) 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) 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。

2. 除上述规定情形以外的无偿赠与他人的，受赠人的受赠所得按“**偶然所得**”纳税。

3. 受赠人无偿受赠房屋应纳税所得额=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

【例题·单选题】2024年8月方某取得好友赠送的房产，赠送合同注明房产价值100万元，方某缴纳了相关税费5万元并办理了产权证。方某取得该房产应缴纳个人所得税()万元。

- A. 9.5
B. 10
C. 19
D. 20

答案：C

解析：应缴纳个人所得税=(100-5)×20%=19(万元)