

【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**有价证券、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。

【解释】个人以非货币性资产投资，应按评估后的**公允价值**确认非货币性资产转让收入。非货币性资产**转让收入**减除**该资产原值及合理税费**后的余额为应纳税所得额。（2026年新增）

【注意】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。（2026年新增）

【解释】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。（2026年新增）

(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）

【注意】个人转让上市公司限售股所得缴纳个人所得税时，纳税地点为发行限售股的上市公司所在地。（2026年新增）

(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，减除个	按“财产转让所

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	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·多选题】根据个人所得税法律制度的规定，下列按照财产转让所得项目计征个人所得税的有（ ）。
。（2025年）

- A. 个人以非货币性资产投资
- B. 个人转租房屋
- C. 个人将自己的文字作品手稿原件拍卖
- D. 个人出售股权

答案：AD

解析：选项B，按照财产租赁所得计税；选项C，按照特许权使用费所得计税。故选AD。

【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。

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 \times 20%=(收入总额-财产原值-合理费用) \times 20%。