

## 第一节 纳税义务人与征税范围

### 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 =  $(100 - 5) \times 20\% = 19$ （万元）

#### （四）个人转让离婚析产房屋

1. 个人因离婚析产分割房屋产权不征税。
2. 个人转让离婚析产房屋纳税时，相应的财产原值，为房屋初次购置全部原值和相关税费之和乘以转让者占房屋所有权的比例。

【例题·多选题】（2023年）下列关于小王转让离婚析产房屋（非5年以上唯一住房）缴纳个人所得税的说法，正确的有（ ）。

- A. 取得的收入，不享受离婚析产税收优惠
- B. 取得的收入，按“财产转让所得”缴纳个人所得税
- C. 办理过户手续，不征收个人所得税
- D. 计税原值为初始购买房屋时的价格加上相关税费之和乘以分配的比例

答案：ABD

**解析：**选项 C，个人因离婚办理房屋产权过户手续，不征收个人所得税，但是之后再转让离婚析产房屋，取得的收入，办理过户手续，按“财产转让所得”缴纳个人所得税。

离婚析产房屋的财产原值，为房屋初次购置全部原值和相关税费之和乘以转让者占房屋所有权的比例。

#### （五）个人转让债券类债权时原值的确定

转让债券类债权，采用“加权平均法”确定其应予减除的财产原值和合理费用。即以纳税人购进的同一类债券买入价和买进过程中缴纳的税费总和，除以纳税人购进的该种类债券数量之和，乘以纳税人卖出的该种类债券数量，再加上卖出的该种类债券过程中缴纳的税费。用公式表示为：

一次卖出某一种类债券允许扣除的买入价和费用 = 纳税人购进的该种类债券买入价和买进过程中缴纳的税费总和 ÷ 纳税人购进的该种类债券总数量 × 一次卖出的该种类债券的数量 + 卖出该种类债券过程中缴纳的税费

**【例题·单选题】**2024年2月中国公民赵先生买进某公司债券20000份，每份买价8元，共支付手续费800元；11月份卖出10000份，每份卖价8.3元，共支付手续费415元；12月底其余债券到期，取得债券利息2700元。赵某2024年以上收入应缴纳个人所得税（ ）元。

- A. 977
- B. 940
- C. 697
- D. 437

**答案：**A

**解析：**应缴纳个人所得税 =  $(10000 \times 8.3 - 10000 \times 8 - 800 \div 2 - 415) \times 20\% + 2700 \times 20\% = 977$ （元）。

#### （六）个人转让股权税额计算

1. 转让方取得与股权转让相关的各种款项，包括违约金、补偿金以及其他名目的款项、资产、权益等，均应当并入股权转让收入。

2. 纳税人：股权转让方；扣缴义务人：受让方。

3. 主管税务机关可以核定股权转让收入的情形：

- (1) 申报的股权转让收入明显偏低且无正当理由的；
- (2) 未按照规定期限办理纳税申报，经税务机关责令限期申报，逾期仍不申报的；
- (3) 转让方无法提供或拒不提供股权转让收入的有关资料；
- (4) 其他应核定股权转让收入的情形。

4. 视为股权转让收入明显偏低的情形：

- (1) 申报的股权转让收入低于股权对应的净资产份额的。

被投资企业拥有土地使用权、房屋、房地产企业未销售房产、知识产权、探矿权、采矿权、股权等资产的，申报的股权转让收入低于股权对应的净资产公允价值份额的；

- (2) 申报的股权转让收入低于初始投资成本或低于取得该股权所支付的价款及相关税费的；
- (3) 申报的股权转让收入低于相同或类似条件下同一企业同一股东或其他股东股权转让收入的；
- (4) 申报的股权转让收入低于相同或类似条件下同类行业的企业股权转让收入的；
- (5) 不具合理性的无偿让渡股权或股份；
- (6) 主管税务机关认定的其他情形。

5. 股权转让收入明显偏低，视为有正当理由的情形：

- (1) 能出具有效文件，证明被投资企业因国家政策调整，生产经营受到重大影响，导致低价转让股权；
- (2) 继承或将股权转让给其能提供具有法律效力身份关系证明的配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；
- (3) 相关法律、政府文件或企业章程规定，并有相关资料充分证明转让价格合理且真实的本企业员工持有的不能对外转让股权的内部转让；
- (4) 股权转让双方能够提供有效证据证明其合理性的其他合理情形。

6. 核定股权转让收入方法（依次）：

- (1) 净资产核定法：股权转让收入按照每股净资产或股权对应的净资产份额核定。

【提示 1】被投资企业的土地使用权、房屋、房地产企业未销售房产、知识产权、探矿权、采矿权、股权等资产占企业总资产比例超过 20% 的，主管税务机关可参照纳税人提供的具有法定资质的中介机构出具的资产评估报告核定股权转让收入。

【提示 2】6 个月内再次发生股权转让且被投资企业净资产未发生重大变化的，主管税务机关可参照上一次股权转让时被投资企业的资产评估报告核定此次股权转让收入。

(2) 类比法：

① 参照相同或类似条件下同一企业同一股东或其他股东股权转让收入核定；

② 参照相同或类似条件下同类行业企业股权转让收入核定。

7. 股权的原值确认：

(1) 以现金出资方式取得的股权，按照实际支付的价款与取得股权直接相关的合理税费之和确认股权原值；

(2) 以非货币性资产出资方式取得的股权，按照税务机关认可或核定的投资入股时非货币性资产价格与取得股权直接相关的合理税费之和确认股权原值；

(3) 通过无偿让渡方式取得股权，具备“继承或将股权转让给其能提供具有法律效力身份关系证明的配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人”情形的，按取得股权发生的合理税费与原持有人的股权原值之和确认股权原值；

(4) 被投资企业以资本公积、盈余公积、未分配利润转增股本，个人股东已依法缴纳个人所得税的，以转增额和相关税费之和确认其新转增股本的股权原值；

(5) 除以上情形外，由主管税务机关按照避免重复征收个人所得税的原则合理确认股权原值。

(6) 股权转让人已由主管税务机关核定股权转让收入并依法征收个人所得税的，该股权转让人的股权原值以取得股权时发生的合理税费与股权转让人被主管税务机关核定的股权转让收入之和确认。

(7) 对个人多次取得同一被投资企业股权，转让部分股权时，采用“加权平均法”确定股权原值。

### 三、利息、股息、红利所得

应纳税额=应纳税所得额×适用税率=每次收入额×20%

### 四、偶然所得

应纳税额=应纳税所得额×适用税率=每次收入额×20%