



第五节 应纳税额的计算

（十）个人收回转让股权的所得税政策

1.股权转让合同履行完毕、股权已作变更登记，且所得已经实现的，转让人取得的股权转让收入应当依法缴纳个人所得税。转让行为结束后，当事人双方签订并执行解除原股权转让合同、退回股权的协议，是另一次股权转让行为，对前次转让行为征收的个人所得税款不予退回。

2.股权转让合同未履行完毕，因执行仲裁委员会作出的解除股权转让合同及补充协议的裁决、停止执行原股权转让合同，并原价收回已转让股权的，纳税人不应缴纳个人所得税。



第五节 应纳税额的计算

（十一）个人终止投资经营收回款项的税收政策

个人因各种原因终止投资、联营、经营合作等行为，从被投资企业或合作项目、被投资企业的其他投资者以及合作项目的经营合作人取得股权转让收入、违约金、补偿金、赔偿金及以其他名目收回的款项等，均属于个人所得税应税收入，应按照“**财产转让所得**”项目适用的规定计算缴纳个人所得税。

应纳税所得额=个人取得的股权转让收入、违约金、补偿金、赔偿金及以其他名目收回款项合计数-原实际出资额（投入额）及相关税费



第五节 应纳税额的计算

（十二）个人无偿受赠房屋产权的所得税政策

1.除不征税情形（亲缘关系、抚养赡养、继承等）以外，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠所得，按照“偶然所得”项目缴纳个人所得税，税率为20%。

2.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



第五节 应纳税额的计算

3. 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】2026年3月袁某取得学生赠送的房产，赠送合同注明房产价值110万元，袁某缴纳了相关税费5万元并办理了产权证。袁某取得该房产应缴纳个人所得税（ ）万元。

- A.0
- B.10
- C.21
- D.22

答案：C

解析：应缴纳个人所得税 = $(110 - 5) \times 20\% = 21$ 万元。



第五节 应纳税额的计算

（十三）个人住房转让的个人所得税政策

应纳税额=（转让收入-房屋原值-转让住房过程中缴纳的税金-合理费用） $\times$ 20%

1.以**实际成交价格**为转让收入。（纳税人申报的住房成交价格明显低且无正当理由的，征收机关可依法核定，但必须保证各税种计税价格一致）

2.纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证，经税务机关审核后，允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。



第五节 应纳税额的计算

3.合理费用指纳税人按照规定实际支付的住房装修费用（有扣除限额）、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。

（1）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：最高扣除限额为房屋原值的10%。纳税人原购房为装修房，不得再重复扣除装修费用。

（2）纳税人出售以按揭贷款方式购置的住房，其向贷款银行实际支付的住房贷款利息，凭贷款银行出具的有效证明据实扣除。



第五节 应纳税额的计算

（十四）个人转让离婚析产房屋的所得税政策

1.通过离婚析产的方式**分割**房屋产权是夫妻双方对共同共有财产的处置，个人因离婚办理房屋产权过户手续分得的房屋，**不征收个人所得税**。

2.个人转让离婚析产房屋所取得的收入，允许扣除其相应的财产原值和合理费用后，余额按照规定的税率缴纳个人所得税；其相应的财产原值，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。

3.个人转让离婚析产房屋所取得的收入，符合家庭生活自用5年以上唯一住房的，可以申请免征个人所得税。



第五节 应纳税额的计算

【多选题】（2020年）下列房产处置，缴纳个人所得税的有（ ）。

- A. 转让离婚析产商铺
- B. 将房屋产权赠与子女
- C. 离婚析产方式分割房屋产权
- D. 转让无偿受赠房屋
- E. 居民个人转让自用3年唯一生活用房



第五节 应纳税额的计算

答案：ADE

解析：选项B，不征收个人所得税；选项C，通过离婚析产的方式分割房屋产权是夫妻双方对共同共有财产的处置，个人因离婚办理房屋产权过户手续，不征收个人所得税。



第五节 应纳税额的计算

（十五）居民换购住房个人所得税规定

（1）在2026年1月1日至2027年12月31日期间，纳税人出售自有住房并在现住房出售后1年内，在市场重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。

（2）退税金额计算公式为：

①新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，退税金额＝现住房转让时缴纳的个人所得税；

②新购住房金额小于现住房转让金额的，退税金额＝（新购住房金额÷现住房转让金额）×现住房转让时缴纳的个人所得税。



第五节 应纳税额的计算

【提示】纳税人享受上述规定优惠政策须同时满足以下条件：

①纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市(地区、州、盟)所辖全部行政区划范围；

②出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一。



第五节 应纳税额的计算

（十六）个人取得拍卖收入的所得税政策

个人拍卖除文字作品原稿及复印件以外的其他财产拍卖，按照“**财产转让所得**”适用20%税率缴纳个人所得税。

应纳税所得额=转让收入-财产原值-合理税费

1.以该项财产最终拍卖成交价格为其转让收入额。



第五节 应纳税额的计算

2.财产原值，是指售出方个人取得该拍卖品的价格（以合法有效凭证为准）。具体为：

拍卖品的取得方式	拍卖品原值的确定
商店、画廊等途径购买	购买时实际支付的价款
拍卖行拍得	拍得时实际支付的价款及缴纳的相关税费
祖传收藏	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



第五节 应纳税额的计算

3.有关合理费用，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。

4.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】纳税人能够提供合法、完整、准确的财产原值凭证，但不能提供有关税费凭证的，不得按征收率计算纳税，应当就财产原值凭证上注明的金额据实扣除，并按照税法规定计算缴纳个人所得税。

5.个人财产拍卖所得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】（2022年）下列关于拍卖个人所得税的处理中正确的是（ ）。

- A.能准确计算拍卖物品财产原值但不能提供有关税费凭证的不得按征收率计税
- B.无法准确计算海外回流文物财产原值的，按转让收入额的3%的征收率计税
- C.各项资产拍卖均按照特许权使用费所得项目计税
- D.个人拍卖所得应缴纳个人所得税，由买方在支付款项时代扣代缴



第五节 应纳税额的计算

答案：A

解析：选项B，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，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。选项D，个人财产拍卖所得应纳的个人所得税税款，由拍卖单位负责代扣代缴。



第五节 应纳税额的计算

（十七）个人以非货币性资产投资的所得税政策

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**”项目，依法计算缴纳个人所得税。

【提示】 非货币性资产投资：以非货币性资产出资设立新的企业，以及以非货币性资产出资参与企业增资扩股、定向增发股票、股权置换、重组改制等投资行为。



第五节 应纳税额的计算

应纳税所得额=非货币性资产转让收入-资产原值-合理税费

其中：非货币性资产转让收入：评估后的公允价值确认。

【提示1】个人以非货币性资产投资，应于非货币性资产转让、取得被投资企业股权时，确认非货币性资产转让收入的实现。

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。



第五节 应纳税额的计算

【提示2】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。

个人在分期缴税期间转让其持有的上述全部或部分股权，并取得现金收入的，该现金收入应优先用于缴纳尚未缴清的税款。