



第二章 个人所得税

八、财产租赁所得的计算

项目	具体规定
计算公式	应纳税额=应纳税所得额×20%（个人出租住房10%）
准予扣除的项目	（1）财产租赁过程中缴纳的税费。如房产税、城市维护建设税及附加、印花税。 （2）个人将承租房屋转租向出租方支付的租金。 （3）修缮费用。以每次800元为限，准予扣除；一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直到扣完为止。 （4）税法规定的减除标准。 每次（月）收入不超过4000元的，为800元；每次（月）收入超过4000元的，减除20%



第二章 个人所得税

续表

项目	具体规定
应纳税所得额	(1) 每次(月)收入不超过4000元的: $\text{应纳税所得额} = \text{每次(月)收入额} - \text{准予扣除项目} - \text{修缮费用 (800元为限)} - 800\text{元}$ (2) 每次(月)收入超过4 000元的: $\text{应纳税所得额} = [\text{每次(月)收入额} - \text{准予扣除项目} - \text{修缮费用 (800元为限)}] \times (1 - 20\%)$



第二章 个人所得税

九、财产转让所得的计算

应纳税额 = (每次收入总额 - 财产原值 - 合理税费) × 20

%



第二章 个人所得税

（一）个人转让住房个税规定

项目	具体规定
应纳税额	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%
减除项目	（1）转让过程中缴纳的税金：城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等。 （2）合理费用：实际支付的住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。 【提示】关于装修费用的最高扣除限额规定如下： ①公有住房、经济适用房：房屋原值的15%。 ②商品房及其他住房：房屋原值的10%。



第二章 个人所得税

续表

项目	具体规定
税收优惠	(1) 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，免征个人所得税。 (2) 离婚析产相关。 ①个人因离婚办理房屋产权过户手续，不征税。 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。



第二章 个人所得税

续表

项目	具体规定
税收优惠	(3) 换购住房政策。 在2022年10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年内在同一城市重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。 纳税人换购住房个人所得税退税额的计算公式： 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



第二章 个人所得税

(二) 转让股权个税规定

项目	具体规定
应纳税额	股权转让所得=股权转让收入-股权原值-合理费用
纳税申报	(1) 纳税人：转让方。 (2) 扣缴义务人：受让方。 (3) 税务机关：被投资企业所在地税务机关
收回已转让股权的处理	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，转让人应当缴纳个人所得税。转让结束后，双方解除合同、退回股权的，前次纳税款不予退回



第二章 个人所得税

（三）因购买和处置债权取得所得征收个人所得税

1. 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。



第二章 个人所得税

2.个人通过上述方式取得“打包”债权，只处置部分债权的，其应纳税所得额按以下方式确定：

（1）以**每次**处置部分债权的所得，作为一次财产转让所得征税。

（2）其应税收入按照个人取得的货币资产和非货币资产的评估价值或市场价值的合计数确定。

（3）所处置债权成本费用（即财产原值），按下列公式计算：

当次处置债权成本费用＝个人购置“打包”债权实际支出×当次处置债权账面价值（或拍卖机构公布价值）÷“打包”债权账面价值（或拍卖机构公布价值）



第二章 个人所得税

(4) 个人购买和处置债权过程中发生的拍卖招标手续费、诉讼费、审计评估费以及缴纳的税金等合理税费，在计算个人所得税时允许扣除。



第二章 个人所得税

（四）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。



第二章 个人所得税

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



第二章 个人所得税

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。

5.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。



第二章 个人所得税

十、利息、股息、红利所得和偶然所得

1. 比例税率

20%。

2. 计算公式

应纳税额=应纳税所得额×适用税率=每次收入额×20%

除有特殊规定外，应纳税所得额为取得的收入总额，无允许减除的费用。



第二章 个人所得税

3.上市公司股息红利差别化个人所得税政策

个人持有上市公司（包括新三板挂牌公司）股票取得股息、红利所得按以下规定：

持股期限	规定（税率20%）
持股时间 $\leq$ 1个月	全额计税
1个月 $<$ 持股时间 $\leq$ 1年	暂减按50%计税
持股时间 $>$ 1年	暂免征收

【提示2】 个人持有的上市公司限售股，解禁前取得的股息红利继续暂减按50%计入应纳税所得；解禁后取得的股息红利，持股时间自解禁日起计算，适用上述规则。



第二章 个人所得税

4. 沪深港股票市场交易互联互通机制试点的税收政策

纳税人	交易渠道	所得类型	税收政策
内地个人投资者	沪港通/ 深港通	香港联交所上市股票 转让差价所得	至2027年12月31日， 暂免征收个人所得税
	基金互认	香港基金份额取得的 转让差价所得	
	沪港通/ 深港通	香港联交所上市股票 的股息红利所得	(1) H股：由H股公司 按20%的税率代扣 (2) 非H股：由中国结 算按20%的税率代扣



第二章 个人所得税

续表

纳税人	交易渠道	所得类型	税收政策
香港投资者（企业+个人）	沪港通/ 深港通	上交所、深交所上市A股取得的 转让差价	暂免 征收所得税
		上交所、深交所上市A股取得的 股息红利 所得	暂不执行差别化政策，由上市公司按 10% 的税率代扣所得税



第二章 个人所得税

5. 个人无偿受赠房屋产权的个人所得税规定

(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：

①赠与配偶、亲属。

②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法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。



第二章 个人所得税

(2) 其他情形的房屋无偿赠与，受赠人按照“偶然所得”项目征税。

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

(3) 受赠人转让受赠房屋的，按差额计征个人所得税。

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



第二章 个人所得税

十一、公益慈善事业捐赠的扣除

1. 个人发生的公益捐赠支出金额，按照以下规定确定：

捐赠类型	确定的捐赠支出金额
货币性资产	实际捐赠金额
股权、房产	持有股权、房产的财产原值
除股权、房产以外的其他 非货币性资产	非货币性资产的市场价格



第二章 个人所得税

2.扣除金额规定

扣除类型	适用情形及具体规定
不得扣除	直接捐赠
据实扣除	(1) 对福利性、非营利性老年服务机构捐赠； (2) 对公益性青少年活动场所的捐赠； (3) 对红十字事业的捐赠； (4) 向农村义务教育的捐赠； (5) 向教育事业的捐赠； (6) 对地震灾区的捐赠； (7) 直接向特定组织或基金会捐赠：中国医药卫生事业发展基金会、教育发展基金会、中国扶贫基金会、中国福利会、中国残疾人福利基金会、老龄事业发展基金会、中华健康快车基金会、宋庆龄基金会等6家、以及其他基金会



第二章 个人所得税

续表

扣除类型	适用情形及具体规定
限额扣除	(1) 通过公益性社会组织、国家机关用于下列用途的捐赠： ①对扶贫、济困等公益慈善事业进行捐赠。 ②捐赠住房作为公共租赁住房。 (2) 限额标准：应纳税所得额的30%。 其中选择在综合所得、经营所得中进行扣除的，为年应纳税所得额的30%；在分类所得中进行扣除的，为每次应纳税所得额的30%



第二章 个人所得税

3.扣除顺序

公益捐赠的金额可在综合所得、经营所得、分类所得中扣除（纳税人自行决定），一个项目扣不完，可以在其他项目中继续扣除。

选择项目	具体规定
综合所得	（1）取得工资、薪金所得的，可以选择在预扣预缴时扣除，也可以选择在年度汇算清缴时扣除。 （2）个人从两处以上取得工资、薪金所得，选择其中一处扣除，选择后当年不得变更。 （3）取得劳务报酬所得、稿酬所得、特许权使用费所得的，统一在汇算清缴时扣除



第二章 个人所得税

续表

项目	具体规定
在经营所得中扣除	(1) 个体工商户发生的公益捐赠支出，在其经营所得中扣除。 (2) 个人独资企业、合伙企业发生的公益捐赠支出，其个人投资者应当按照捐赠年度合伙企业的分配比例（个人独资企业分配比例为100%），计算归属于每一个个人投资者的公益捐赠支出，个人投资者应将其归属的个人独资企业、合伙企业公益捐赠支出和本人需要在经营所得扣除的其他公益捐赠支出合并，在其经营所得中扣除。 (3) 在经营所得中扣除公益捐赠支出的，可以选择在预缴税款时扣除，也可以选择在汇算清缴时扣除。 (4) 经营所得采取核定征收方式的，不扣除公益捐赠支出



第二章 个人所得税

续表

项目	具体规定
在分类所得中扣除	(1) 当月分类所得应扣未扣的公益捐赠支出，可以按照以下规定追补扣除： ①扣缴义务人已经代扣+尚未缴税：可以向扣缴义务人提出追补扣除申请，退还已扣税款。 ②扣缴义务人已经代扣+已经缴税：可以在公益捐赠之日起90日内提请扣缴义务人向征收税款的税务机关办理更正申报追补扣除，税务机关和扣缴义务人应当予以办理。 ③居民个人自行申报纳税的：可以在公益捐赠之日起90日内向主管税务机关办理更正申报追补扣除。 (2) 居民个人取得单独计税的全年一次性奖金、股权激励等所得，公益捐赠支出扣除比照分类所得



第二章 个人所得税

4.扣除捐赠支出后个税的计算

(1) 综合所得、经营所得：

应纳税额=（应纳税所得额-允许扣除的捐赠额）×适用税率-速算扣除数

(2) 分类所得：

应纳税额=（应纳税所得额-允许扣除的捐赠额）×适用税率



第二章 个人所得税

十二、税收优惠

(一) 工资、薪金相关

项目	具体规定
免税	(1) 按照国家规定发给干部、职工的离退休工资、离休生活补助费、安家费、退职费。 【提示】办理提前退休手续后取得的“退休金”也属于免税范围，但取得的“一次性补偿”及退休再任职取得的工资、薪金则需要缴税。 (2) 达到离退休年龄，但因需要延长离退休的高级专家，其在延长离退休期间的工资、薪金所得。 (3) 按照国家规定发的政府特殊津贴、院士津贴等免税补贴、津贴。 (4) 福利费、抚恤金、救济金，从破产企业取得的一次性安置费。



第二章 个人所得税

续表

项目	具体规定
免税	(5) 军人的转业费、复员费。 (6) 个人按规定提取或领取的社保、公积金
减半	至2027年12月31日，一个纳税年度内在船航行时间累计满183天的远洋船员，其取得的工资、薪金收入减按50%计入应纳税所得额，依法缴纳个人所得税



第二章 个人所得税

（二）劳务报酬相关

对法律援助人员按照规定获得的法律援助补贴，免征个人所得税。

（三）利息

项目	具体规定
免税	(1) 国债利息、地方政府债券利息、国家发行的金融债券利息。 (2) 储蓄存款利息。 (3) 证券市场个人投资者取得的证券交易结算资金利息
减半	铁路债券利息



第二章 个人所得税

（四）财产转让

项目	具体规定
转让股票	转让境内上市公司股票免税（包括新三板挂牌公司非原始股）。 【提示】个人转让限售股无税收优惠
创新企业CDR	（1）自2026年1月1日至2027年12月31日，对个人投资者转让创新企业境内发行存托凭证（简称创新企业CDR）取得的 差价所得 ，暂免征收个人所得税。 （2）自2026年1月1日至2027年12月31日，对个人投资者持有创新企业CDR取得的 股息红利所得 ，实施股息红利差别化个人所得税政策，由创新企业在其境内的存托机构代扣代缴税款，并向存托机构所在地税务机关办理全员全额明细申报。



第二章 个人所得税

（五）偶然所得相关

个人购买社会福利彩票和体育彩票，一次中奖收入不超过1万元的税收优惠：

- （1）电脑彩票以同一人在同一期同一游戏中获得的全部奖金为一次中奖收入。
- （2）个人购买彩票的一次中奖收入，不超过1万元暂免征收个人所得税；超过1万元的全额征税。
- （3）彩票机构负责代扣代缴个人所得税，为电脑彩票和即开型彩票一次中奖收入超过1万元的个人办理纳税申报。



第二章 个人所得税

(六) 其他

项目	具体规定
免税	(1) 保险赔款。 (2) 个人办理代扣代缴取得的扣缴手续费。 (3) 省级人民政府、国务院部委和中国人民解放军军以上单位，以及外国组织、国际组织颁发的科学、教育、技术、文化、卫生、体育、环境保护等方面的奖金。 (4) 个人举报、协查各种违法、犯罪行为而获得的奖金。 (5) 从事种植业、养殖业、饲养业和捕捞业取得的所得。 (6) 自产农产品的农民取得的所得。 (7) 国际公约及协议中规定免税的。 (8) 各国驻华使馆、领事馆的外交代表、领事官员和其他人员的所得。



第二章 个人所得税

续表

项目	具体规定
免税	(9) 外籍专家(联合国、国际组织、世界银行、援助国家、文化交流和大专院校国际交流项目派往我国工作的外籍专家)的工资、薪金所得和津贴所得。 (10) 外籍个人取得的非现金形式或实报实销形式住房补贴、伙食补贴、搬迁费、洗衣费; 出差补贴; 探亲费、语言训练费、子女教育费等
减免	由省、自治区、直辖市人民政府规定减免幅度和期限, 并报同级人民代表大会常务委员会备案: (1) 残疾、孤老人员和烈属的所得。 (2) 因自然灾害造成重大损失的



第二章 个人所得税

十三、特殊情况下个人所得税的计税方法

(一) 全年一次性奖金、解除劳动合同、提前退休及单位向员工低价售房取得的收入

类别	步骤	用到税率表
全年奖金	①全年奖金 $\div$ 12（找税率） ②全年奖金收入 $\times$ 适用税率－速算扣除数	“月度”税率表 (可选择 不 并入综合所得)
低价买房	比照全年一次性奖金	“月度”税率表 (不并入综合所得)



第二章 个人所得税

续表

类别	步骤	用到税率表
解除劳动补偿	超过当地上年度平均工资3倍的部分单独适用综合所得税率表	综合所得税率表 (不并入综合所得)
提前退休补偿	①一次性补贴 $\div N$ (找税率) ② $[(\text{一次性补贴} \div N - 6\text{万}) \times \text{适用税率} - \text{速算扣除数}] \times N$	综合所得税率表 (不并入综合所得)
内部退养补贴	①一次性补贴 $\div$ 至退休的月份数+当月工资-5000 (找税率) ② $(\text{一次性补贴} + \text{当月工资} - 5000) \times \text{适用税率} - \text{速算扣除数}$	“月度”税率表 (不并入综合所得)



第二章 个人所得税

(二) 企业年金、职业年金

环节	事项	个税规则
缴费	单位按规定缴费部分	暂不纳税
	个人缴费部分（不超过本人缴费工资计税基础 4% 的部分）	从应纳税所得额中扣除
	超过上述前两项规定的标准缴付的部分（含单位和个人）	属于当期的工资、薪金所得，依法计征个人所得税
收益	年金基金投资运营收益分配计入个人账户	暂不缴纳



第二章 个人所得税

续表

环节	事项		个税规则
领取	不并入综合所得，全额单独计算应纳税款		
	个人达到国家规定的退休年龄领取	按月领取	月度综合所得表
		按季领取	平摊计入各月（月度表）
		按年领取	年度综合所得表
	个人因出境定居或死亡	一次性领取	年度综合所得表
	其他		月度综合所得表



第二章 个人所得税

（三）个人养老金

缴费环节	按照12000元/年的限额标准，在综合所得或经营所得中据实扣除
投资环节	计入个人养老金资金账户的投资收益暂不征收个人所得税
领取环节	不并入综合所得，单独按照3%的税率计算缴纳个人所得税，其缴纳的税款计入“工资、薪金所得”项目 【提示】领取时由开立个人养老金账户所在市的商业银行机构代扣代缴其应缴的个人所得税



第二章 个人所得税

（四）股权激励

1. 个人取得上市公司股权激励

居民个人取得股票期权、股票增值权、限制性股票、股权激励等股权激励，符合规定的，在2027年12月31日前，不并入当年综合所得，**全额单独**适用综合所得税率表，计算纳税。

应纳税额＝股权激励收入×适用税率－速算扣除数