



石家莊鐵道大學
SHIJIAZHUANG TIEDAO UNIVERSITY

在线开放课程

所得税

个人所得税应纳税额的计算（四）

主讲：刘冬梅

个人所得税应纳税额的计算

- (1) 财产租赁所得的征税问题
- (2) 财产转让所得的征税问题
- (3) 利息、股息、红利所得的计税规定
- (4) 偶然所得的计税规定
- (5) 其他所得

一、个人所得税应纳税额的计算

（一）财产租赁所得的征税问题

1、应纳税所得额的计算

（1）应纳税所得额的确定

每次收入不足4000元的：

应纳税所得额

=每次（月）收入额-准予扣除项目-修缮费用（800为限）-800元

每次收入4000元以上的：

应纳税所得额=[每次（月）收入额-准予扣除项目-修缮费用（800为限）]×（1-20%）。

财产租赁收入扣除费用范围和顺序包括：

税费+租金（财产转租情况下才有）+**修缮费**+**法定扣除标准**

在计算财产租赁所得个人所得税时，
首先扣除财产租赁过程中缴纳的**税费**；
其次扣除个人向出租方支付**租金**；
第三扣除由纳税人负担的该出租财产实际开支的**修缮费用**；
(每月以800元为限，一次扣除不完的的余额可无限期结转抵扣)
最后减除税法规定的**费用扣除标准**，即经上述减除后，如果余额不足4000元，则减去800元，如果余额超过4000元，则减去20%。

(2) 关于“次”的规定

财产租赁所得以一个月内取得的收入为一次。

2、适用税率

- ①财产租赁所得适用20%的比例税率。
- ②2001年1月1日起，对个人按市场价出租的住房，**暂减按10%的税率**征收个人所得税。

应纳税额计算公式：

- ①每次（月）收入额不足4000元的：
$$\text{应纳税额} = \text{应纳税所得额} \times \text{适用税率} = [\text{每次（月）收入额} - \text{允许扣除的项目} - \text{修缮费用} (\text{800为限}) - 800] \times 20\%$$

②每次收入额在4000元以上的：应纳税额=应纳税所得额×适用税率=[每次收入额-允许扣除的项目-修缮费用（800为限）]×（1-20%）×20%。

【例题·计算题】张某将租入的一幢住房转租，原租入租金3000元（有可靠凭据），转租收取租金4500元，出租财产每月实际缴纳税金210元（有完税凭证），则计算其每月应纳个税税额。

【答案及解析】每月应纳个人所得税=（4500-210-3000-800）×10%=490×10%=49（元）。

（二）财产转让所得的征税问题

1、应纳税所得额的计算

财产转让所得，以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额。

“合理费用”是指卖出财产时按照规定支付的有关税费，经税务机关认定方可减除。

2、适用税率

财产转让所得适用20%的比例税率。

3、应纳税额计算公式

应纳税额=应纳税所得额×适用税率=（收入总额-财产原值-合理税费）×20%

（三）利息、股息、红利所得的计税规定

1、应纳税所得额的计算

（1）应纳税所得额的确定

- ①一般规定：利息、股息、红利所得的基本规定是收入全额计税。
- ②特殊规定：个人从公开发行和转让市场取得的上市公司股票，持股期限在1个月以内（含1个月）的，其股息红利所得全额计入应纳税所得额（税负为20%）；持股期限在1个月以上至1年（含1年）的，暂减按50%计入应纳税所得额（税负为10%）；持股期限超过1年的，暂免征收个人所得税。

(2) 关于“次”的规定

以支付利息、股息、红利时取得的收入为一次。

2、适用税率

利息、股息、红利所得适用20%的比例税率。

储蓄存款利息，自2008年10月9起暂免征收个人所得税。

3、应纳税额计算公式

应纳税额=应纳税所得额×适用税率

（四）偶然所得的计税规定

1、应纳税所得额的计算

偶然所得以每次收入额为应纳税所得额。

关于“次”的规定，是以每次收入为一次。

2、适用税率

偶然所得适用20%的比例税率。

3、应纳税额计算公式

应纳税额=应纳税所得额×适用税率=每次收入额×20%

【提示】

1. 个人取得单张有奖发票奖金不超过800元（含800元）的，暂免征收个人所得税；个人取得单张有奖发票所得超过800元的，应全额按照“偶然所得”征收个人所得税。
2. 企业对累计消费达到一定额度的顾客，给予额外抽奖机会，个人的获奖所得，按照“偶然所得”项目，全额适用20%的税率缴纳个人所得税。

（五）其他所得

1、应纳税所得额的计算

其他所得以每次收入额为应纳税所得额。

关于“次”的规定，是以每次收入为一次。

2、适用税率

其他所得适用20%的比例税率。

3、应纳税额计算公式

应纳税额=应纳税所得额×适用税率=每次收入额×20%

具体项目：

1. 个人为单位或他人提供担保获得报酬，应按照个人所得税法规定的“其他所得”项目缴纳个人所得税，税款由支付所得的单位或个人代扣代缴。
2. 企业在业务宣传、广告等活动中，随机向本单位以外的个人赠送礼品，对个人取得的礼品所得，按照“其他所得”项目，全额适用20%的税率缴纳个人所得税。
3. 企业在年会、座谈会、庆典以及其他活动中向本单位以外的个人赠送礼品，对个人取得的礼品所得，按照“其他所得”项目，全额适用20%的税率缴纳个人所得税。
4. 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“其他所得”项目缴纳个人所得税，税率为20%。其应纳税所得额为房地产赠与合同上标明的房屋赠与价值，减除赠与过程中受赠人支付的相关税费后的余额。

【注意辨析】个人赠与或接受赠与不动产的个人所得税政策

1. 双方不征税的三种情况

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) 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；
- (2) 房屋产权所有人将房屋产权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. 受赠人缴税的情况

除以上情形以外，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，按照经国务院财政部门确定征税的“其他所得”项目缴纳个人所得税，其应纳税所得额为房地产赠与合同上标明的房屋赠与价值，减除赠与过程中受赠人支付的相关税费后的余额

个人所得税应纳税额的计算

- (1) 财产租赁所得的征税问题
- (2) 财产转让所得的征税问题
- (3) 利息、股息、红利所得的计税规定
- (4) 偶然所得的计税规定
- (5) 其他所得