



如何计算个人所得税

1. 财产租赁所得
2. 财产转让所得
3. 利息、股息、红利所得和偶然所得

考点一：财产租赁所得

（一）范围界定

财产租赁所得，是指个人出租不动产、机器设备、车船以及其他财产而取得的所得。

（二）计征方法

以1个月内取得的收入为一次，按次征收。

（三）税率

1. 基本税率为 20%。
2. 对**个人出租住房**取得的所得暂减按 10%的税率征收个人所得税。

【例题·单选题】 根据个人所得税法律制度的规定，下列各项中，暂减按 10%的税率征收个人所得税的是（ ）。

- A. 周某出租机动车取得的所得
- B. 夏某出租住房取得的所得
- C. 林某出租商铺取得的所得
- D. 刘某出租电子设备取得的所得

【答案】 B

（四）应纳税额的计算

1. 每次（月）收入不超过 4000 元的

应纳税额= [每次（月）收入额（不含增值税）-财产租赁过程中缴纳的税费-由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用（800 元为限）-800 元]×20%（或者 10%）

2. 每次（月）收入在 4000 元以上的

应纳税额= [每次（月）收入额（不含增值税）-财产租赁过程中缴纳的税费-由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用（800 元为限）]×（1-20%）×20%（或者 10%）

【解释 1】 个人出租住房时应缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税和个人所得税。个人出租住房的个人所得税应税收入**不含增值税**，计算房屋出租所得时可扣除的税费不包括本次出租住房时缴纳的**增值税**。

【解释 2】 当月的修缮费用超过 800 元的，当月最多扣除 800 元，超过部分在以后月份扣除。

【案例 1】 张某按市场价格出租住房，2019 年 10 月取得租金收入 3000 元（不含增值税），缴纳的可以税前扣除的税费合计为 120 元，修缮费用 300 元，均取得合法票据。张某当月应缴纳个人所得税=（3000-120-300-800）×10%=178（元）。



老会计-用心传递温度

【案例 2】 李某按市场价格出租住房，2019 年 10 月取得租金收入 3000 元（不含增值税），缴纳的可以税前扣除的税费合计为 120 元，修缮费用 1300 元，均取得合法票据。李某当月应缴纳个人所得税= $(3000-120-800-800) \times 10\%=128$ （元）。

【案例 3】 王某按市场价格出租住房，2019 年 10 月取得租金收入 8000 元（不含增值税），缴纳的可以税前扣除的税费合计为 320 元，修缮费用 1300 元，均取得合法票据。王某当月应缴纳个人所得税= $(8000-320-800) \times (1-20\%) \times 10\%=550.4$ （元）。

【例题 1·单选题】 2019 年 9 月，王某出租自有住房取得租金收入 6000 元（不含增值税），房屋租赁过程中缴纳的可以税前扣除的相关税费 240 元，支付该房屋修缮费 1000 元。已知个人出租住房个人所得税税率暂减按 10%，每次收入 4000 元以上的，减除 20% 的费用。根据个人所得税法律制度的规定，王某当月出租住房应缴纳个人所得税税额的下列计算中，正确的是（ ）。

- A. $(6000-240-800) \times 10\%=496$ （元）
- B. $(6000-240-1000) \times 10\%=476$ （元）
- C. $(6000-240-1000) \times (1-20\%) \times 10\%=380.8$ （元）
- D. $(6000-240-800) \times (1-20\%) \times 10\%=396.8$ （元）

【答案】 D

【例题 2·单选题】 2019 年 1 月，张某出租一套住房，取得当月租金收入 3800 元，财产租赁过程中缴纳的税费 152 元，发生修缮费 600 元。已知个人出租住房暂减按 10% 的税率征收个人所得税；财产租赁所得，每次收入不超过 4000 元的，减除费用 800 元。根据个人所得税法律制度的规定，张某当月租金收入应缴纳个人所得税税额的下列计算中，正确的是（ ）。

- A. $(3800-152-600-800) \times 10\%=224.8$ （元）
- B. $(3800-800) \times 10\%=300$ （元）
- C. $3800 \times 10\%=380$ （元）
- D. $(3800-152-600) \times 10\%=304.8$ （元）

【答案】 A

【例题 3·单选题】 根据个人所得税法律制度的规定，下列各项中，以 1 个月内取得的收入为一次的是（ ）。

- A. 偶然所得
- B. 利息、股息、红利所得
- C. 财产租赁所得
- D. 财产转让所得

【答案】 C

（五）房屋转租

1. 个人取得的房屋转租收入，应按“财产租赁所得”项目征收个人所得税。
2. 个人转租房屋的，其向房屋出租方支付的租金及**增值税额**，在计算转租所得时准予扣除。

考点二：财产转让所得

（一）财产转让所得的界定



老会计-用心传递温度

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。

（二）计税依据

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。

$$\text{应纳税额} = (\text{收入总额} - \text{财产原值} - \text{合理费用}) \times 20\%$$

（三）特殊规定

1. 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”项目计算缴纳个人所得税。
2. 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，应按照“财产转让所得”项目计算缴纳个人所得税。

【例题·判断题】 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，不征收个人所得税。（ ）

【答案】 ×

考点三：利息、股息、红利所得和偶然所得

（一）范围界定

1. 利息、股息、红利所得，是指个人拥有债权、股权而取得的利息、股息、红利所得。
2. 偶然所得，是指个人得奖、中奖、中彩以及其他偶然性质的所得。

（二）按次计征

1. 利息、股息、红利所得以支付利息、股息、红利时取得的收入为一次。
2. 偶然所得以每次取得该项收入为一次。

（三）计税依据

利息、股息、红利所得和偶然所得以**每次收入额**为计税依据，没有扣除的问题。

$$\text{应纳税额} = \text{每次收入额} \times 20\%$$

（四）特殊规定

1. **储蓄存款利息所得**暂免征收个人所得税。
2. 个人购买福利彩票、体育彩票，一次中奖收入在**1万元以下**的，暂免征收个人所得税；超过1万元的，**全额**按照“偶然所得”项目征收个人所得税。
3. 个人取得单张有奖发票奖金所得**不超过800元**的，暂免征收个人所得税；超过800元的，**全额**按照“偶然所得”项目征收个人所得税。
4. 企业对累积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**缴纳个人所得税。
5. 个人为单位或者他人**提供担保**获得收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。
6. 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人，受赠人因**无偿受赠房屋**取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。
7. 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（包括网络红包），以及企业在年会、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（包括网络红



老会计-用心传递温度

包），个人取得的礼品收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税，但企业赠送的具有价格折扣或者折让性质的消费券、代金券、抵用券、优惠券等礼品除外。

【例题 1·单选题】2018 年 1 月，周某在商场举办的有奖销售活动中获得奖金 4000 元，周某领奖时支付交通费 30 元、餐费 70 元。已知偶然所得个人所得税税率为 20%。根据个人所得税法律制度的规定，下列计算周某中奖奖金应缴纳个人所得税税额的算式中，正确的是（ ）。

- A. $(4000-70) \times 20\%=786$ （元）
- B. $(4000-30-70) \times 20\%=780$ （元）
- C. $(4000-30) \times 20\%=794$ （元）
- D. $4000 \times 20\%=800$ （元）

【答案】 D

【例题 2·单选题】周某购买体育彩票中奖奖金 30000 元。周某领奖时支付食宿费 400 元。已知偶然所得个人所得税税率为 20%。根据个人所得税法律制度的规定，下列计算周某中奖奖金应缴纳个人所得税税额的算式中，正确的是（ ）。

- A. $(30000-400) \times 20\%$
- B. $(30000-400) \times (1-20\%) \times 20\%$
- C. $30000 \times 20\%$
- D. $30000 \times (1-20\%) \times 20\%$

【答案】 C

每日作业

1. **【单选题】**2019 年 6 月王某出租商铺取得当月租金收入 8000 元，租赁过程中缴纳的税费 968 元，发生商铺修缮费用 1000 元（取得合法票据），已知财产租赁所得个人所得税税率为 20%，财产租赁所得每次（月）收入在 4000 元以上的，减除 20% 的费用。计算王某当月出租商铺应缴纳个人所得税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

- A. $(8000-968-1000) \times (1-20\%) \times 20\%=965.12$ （元）
- B. $8000 \times (1-20\%) \times 20\%=1280$ （元）
- C. $(8000-968-800) \times (1-20\%) \times 20\%=997.12$ （元）
- D. $(8000-1000) \times (1-20\%) \times 20\%=1120$ （元）

2. **【单选题】**根据个人所得税法律制度的规定，居民个人的下列各项所得中，按次计征个人所得税的是（ ）。

- A. 特许权使用费所得
- B. 财产租赁所得
- C. 稿酬所得
- D. 劳务报酬所得

3. **【单选题】**下列个人所得税所得项目中，计算应纳税所得额时没有扣除项目的是（ ）。

- A. 稿酬所得
- B. 工资薪金所得
- C. 偶然所得
- D. 劳务报酬所得



老会计-用心传递温度

4. 【单选题】郑某 2019 年 3 月在某公司举行的有奖销售活动中获得奖金 12000 元，领奖时发生交通费 600 元、食宿费 400 元（均由郑某承担）。在颁奖现场郑某直接向某大学图书馆捐款 3000 元。已知偶然所得适用的个人所得税税率为 20%。郑某中奖收入应缴纳的个人所得税税额为（）元。

- A. 0
B. 1600
C. 1800
D. 2400

5. 【单选题】2020 年 1 月张某出租一套住房，取得当月租金收入 3800 元，财产租赁过程中缴纳的税费 152 元，发生修缮费 600 元。已知个人出租住房暂减按 10% 的税率征收个人所得税；财产租赁所得，每次收入不超过 4000 元的，减除费用 800 元。计算张某当月租金收入应缴纳个人所得税税额的下列算式中，正确的是（）。

- A. $(3800-152-600-800) \times 10\%=224.8$ （元）
B. $(3800-800) \times 10\%=300$ （元）
C. $3800 \times 10\%=380$ （元）
D. $(3800-152-600) \times 10\%=304.8$ （元）

每日解析

1. 【答案】C

解析：（1）允许扣除的修缮费用，以每次 800 元为限，一次扣除不完的，准予在下一次继续扣除，直到扣完为止。所以“修缮费 1000 元”最高扣 800 元，排除选项 AD，选项 B 没扣修缮费，同时排除；（2） $8000-968-800=6232$ （元），超过 4000 元，计算应纳税所得额时减除 20% 的费用，应纳税额= $(8000-968-800) \times (1-20\%) \times 20\%=997.12$ （元）。

2. 【答案】B

解析：选项 ACD：属于居民个人的综合所得，按年计征。

3. 【答案】C

解析：稿酬所得、工资薪金所得、劳务报酬所得属于综合所得，以每一纳税年度收入额减除费用 6 万元以及专项扣除、专项附加扣除和依法确定的其他扣除后的余额为应纳税所得额；偶然所得以取得的收入为应纳税所得额，没有扣除额。

4. 【答案】D

解析：偶然所得按收入全额计征个人所得税，不扣除任何费用；非公益性的直接捐赠税前不得扣除。应纳税额= $12000 \times 20\%=2400$ （元）。

5. 【答案】A

解析：个人出租住房每次（月）收入 ≤ 4000 元：应纳税所得额=每次（月）收入额-财产租赁过程中缴纳的税费-由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用（800 元为限）-800 元，选项 A 正确。