

第二单元 个人所得税法律制度

考点 10: 财产租赁所得 (★★)

1. 征税范围

财产租赁所得,是指个人出租建筑物、土地使用权、机器设备、车船以及其他财产取得的所得。

【相关链接】个人提供专利权、商标权、著作权、非专利技术以及其他特许权的使用权(出版、发表除外)取得的所得,属于“**特许权使用费所得**”。

2. 税率

(1) 一般情况下为 20%;

(2) **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%税率征收个人所得税的是()。
(2017年)

- 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

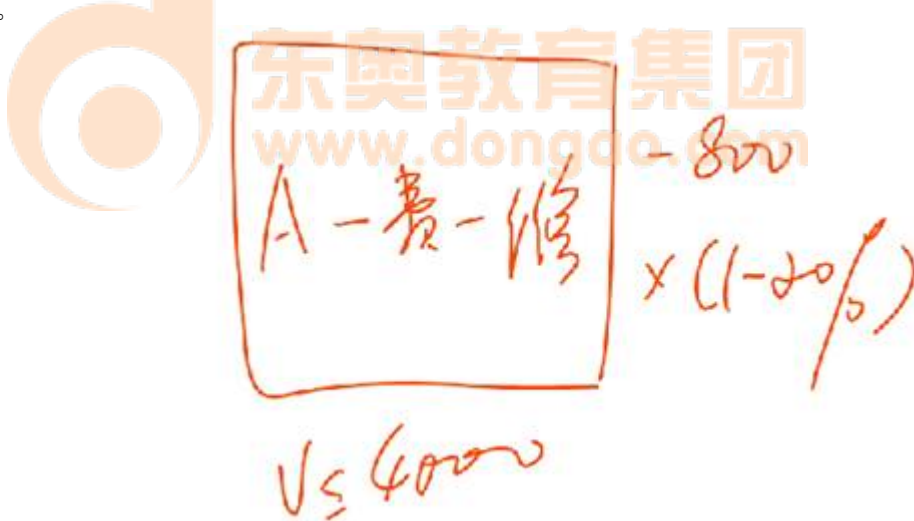
3. 应纳税所得额

(1) 按次征收, **以 1个月内取得的收入为一次**。

(2) 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

【提示】个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税,计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。



(3) 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)**] $\times (1 - 20\%)$

4. 应纳税额 = 应纳税所得额 $\times 20\%$ (或者 10%)

【案例 1】李某按市场价格出租住房, 2017年 11月取得不含增值税租金收入 2500元, 本月财产租赁过程中缴纳的可以税前扣除的税费合计为 300元, 由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用 200元, 均取得合法票据。

【解析】李某当月应缴纳个人所得税 = $(2500 - 300 - 200 - 800) \times 10\% = 120$ (元)。

【案例 2】李某按市场价格出租住房, 2017年 11月取得不含增值税租金收入 6000元, 本月财产租赁过程中缴纳的可以税前扣除的税费合计为 400元, 由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用 500元, 均取得合法票据。

【解析】李某当月应缴纳个人所得税 = $(6000 - 400 - 500) \times (1 - 20\%) \times 10\% = 408$ (元)。

【案例 3】李某出租商铺, 2017年 11月取得不含增值税租金收入 6000元, 本月财产租赁过程中缴纳的可以税前扣除的税费合计为 400元, 发生由纳税人负担的租赁财产实际开支的修缮费用 1000元, 均取得合法票据。

【解析】李某当月应缴纳个人所得税 = $(6000 - 400 - 800) \times (1 - 20\%) \times 20\% = 768$ (元)。

5. 转租

(1) 个人取得的房屋转租收入, 属于“**财产租赁所得**”税目的征税范围。

(2) 个人转租房屋的, 其 **向房屋出租方支付的租金及增值税税额**, 在计算转租所得时予以扣除。



【解析】（假定未发生维修费用）

王某本月应纳个人所得税 = (5000-460-45-3000-800) × 10%=69.5 (元) 。

【例题 1·单选题】 2016年 7月，王某出租住房取得不含增值税租金收入 3000元，房屋租赁过程中缴纳的可以税前扣除的相关税费 120元，支付出租住房维修费 1000元，已知个人出租住房取得的所得按 10%的税率征收个人所得税，每次收入不超过 4000元的，减除费用 800元。王某当月出租住房应缴纳个人所得税税额的下列计算列式中，正确的是 () 。（2016年）

- A. (3000-120-800-800) × 10%=128 (元)
- B. (3000-120-800) × 10%=208 (元)
- C. (3000-120-1000) × 10%=188 (元)
- D. (3000-120-1000-800) × 10%=108 (元)

【答案】 A

【解析】（ 1 ）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；（ 2 ）财产租赁所得，每次（月）收入不超过 4000元的，应纳税额 =[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] × 10%；（ 3 ）王某当月出租住房应缴纳的个人所得税 = (3000-120-800-800) × 10%=128 (元) 。

【例题 2·不定项选择题（节选）】（ 2016年）中国公民李某…… 2016年 11月取得房屋租金收入 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，支付该房屋的修缮费 500元、购房贷款 2200元、供暖费 2300元……

【解析】

（ 1 ）购房贷款、供暖费并不在税法允许扣除的范围内；

（ 2 ）假定该房屋为住房，则暂减按 10%的税率征收个人所得税；

（ 3 ）李某 2016年 11月出租房屋应缴纳的个人所得税 = (6000-240-500) × (1-20%) × 10%=420.8 (元) 。