

印花税。合计李某应支付的相关税费=15 000+250+5=15 255(元),李某应纳税所得额=500 000-15 255=484 745(元),应纳个人所得税额=484 745×20%=96 949(元)。

### 三、转让受赠房屋可扣除原捐赠人实际购置成本

财税[2009]78号明确,受赠人转让受赠房屋的,以其转让受赠房屋的收入减除原捐赠人取得该房屋的实际购置成本及赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费后的余额,为受赠人的应纳税所得额,依法计征个人所得税。受赠人转让受赠房屋价格明显偏低且无正当理由的,税务机关可以依据该房屋的市场评估价格或其他合理方式确定的价格核定其转让收入。此处应注意,国税发[2006]144号规定,受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后,再次转让该项不动产的,应纳个人所得税=(转让收入-转让住房过程中缴纳的税金-合理费用)×20%。而根据财税[2009]78号规定,从2009年5月25日起,受赠人转让受赠房屋的,原捐赠人取得该房屋的实际购置成本也应扣除。相应地,其公式也修改为:应纳个人所得税=(转让收入-原捐赠人取得该房屋的

实际购置成本-赠与过程中受赠人支付的相关税费-转让住房过程中缴纳的税金-合理费用)×20%。

例2:承例1,假定张某取得该房屋的实际购置成本为30万元,李某取得受赠房产两个月后,以60万元价格出售上述受赠房产,税务机关确定可以扣除的合理费用为5 000元。赠与过程中李某支付的相关税费=15 000+250+5+96 949=112 204(元),转让过程缴纳的营业税及附加(假设城建税适用7%税率,教育费附加征收率为3%)=600 000×5%×(1+7%+3%)=600 000×5.5%=33 000(元),印花税和土地增值税免征,则李某应纳税所得额=(600 000-300 000-112 204-33 000-5 000)=149 796(元),应纳个人所得税=149 796×20%=29 959.2(元)。

这里需要注意的是,根据国家税务总局发布的《关于继承土地、房屋权属有关契税问题的批复》(国税函[2004]1036号)中的规定,只要是法定继承人继承土地、房屋权属的,无论是第一顺序继承人还是第二顺序继承人都不得征收契税。但《国家税务总局关于经法院调解的房屋权属转移征收契税的批复》(国税函[2008]718号)明确,居民个人根据国家房改政策购买的公有住房,并取得房改产权证后,将名下的房屋产权转移给

其子女,属于契税法规定的赠与行为,应依照《契税暂行条例》及其有关规定缴纳3%至5%契税。

同时,税法规定个人将购买不足5年的住房对外销售的应全额征收营业税;个人将购买超过5年(含)的普通住房对外销售的免征营业税;个人将购买超过5年(含)的非普通住房对外销售的,按其售房收入减去购买房屋的价款后的余额征收营业税(《财政部 国家税务总局关于个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2008]174号)规定,自2009年1月1日至12月31日,将上述年限由5年改为2年)。在此规定中,时间认定非常关键。国税发[2006]144号将无偿赠与行为区分为一般赠与与行为(包括继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与)和其他无偿赠与行为两类,并对如何确定以这两类无偿赠与方式取得住房的购房时间问题加以区分。对以一般赠与方式取得的住房对外销售的行为,其购房时间按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房时间确定。对于以其他无偿赠与方式取得的住房,其购房时间确定为发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间。■

(作者单位:河南财经学院会计学院)

责任编辑 雷蕾

## ● 简讯

### 中国注册会计师协会成立民营企业工作委员会

近日,中国注册会计师协会正式成立民营企业工作委员会并召开了第一次民营企业服务工作会议。中国注册会计师协会副会长、中国建设银行首席财务官庞秀生当选为民营企业工作委员会主任委员。中国注册会计师协会副会长阮光立,北京市注册会计师协会会长、北京市财政局副局长徐熙,江苏省注册会计师协会会长、江苏省高科技投资集团董事长徐锦荣,中国人民大学教授王化成等当选为副主任委员。民营企业工作委员会成立后,将了解有关分会、各省市协会民营企业服务工作情况,起草中国注册会计师协会民营企业服务规划和指导意见;指导、帮助有关分会、各省市协会民营企业服务工作,推动有关分会、各省市协会的合作;组织、开展民营企业在地区间和国际间的交流与合作。■

(本刊通讯员)