

3월~4월강의 – 핵심이론과정 부동산세법(이승원 교수) 8주차 복습문제

문제지 형별	문제 수	시험시간	수험번호	성 명
A형	10문제	10분		

❁ 유 의 사 항 ❁

- 수업 종료 후 10분 동안 문제를 풀고 해설을 듣는다.
 ○ 문제를 풀고 난 후 해설을 들어도 이해가 되지 않으면 교재를 참고하여 반드시 정리를 다시 한다.

1. 「소득세법」상 거주자가 국내소재 자산을 양도한 경우 양도소득금액 계산시 장기보유특별공제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 토지·건물로서 등기되고 보유기간이 3년 이상인 것 및 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외하며, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)에 대하여 장기보유특별공제를 적용된다.
- 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권을 각각 1개씩 보유한 경우의 해당 주택(대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다)은 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.
- 100분의 70을 세율이 적용되는 미등기 자산에 대해서는 원칙적으로 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.
- 장기보유특별공제액은 양도가액에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- 상속(가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산 아님)에 의해 취득한 부동산을 양도하는 경우 장기보유특별공제 적용시 보유기간은 상속개시일로부터 기산한다.

2. 거주자 甲이 양도한 국내소재 주택 관련 자료는 다음과 같다. 甲과 세대원은 양도한 주택의 취득시부터 양도시까지 다른 주택을 보유하지 않았으며, 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하는 경우 장기보유특별공제율은?

- (1) 취득일 : 2014년 5월 4일
 (2) 양도일 : 2021년 4월 5일
 (3) 甲은 2016년 6월 6일부터 양도시까지 양도한 주택에서 거주하였다.
- 100분의 12
 - 100분의 14
 - 100분의 24
 - 100분의 40
 - 100분의 48

3. 다음 보기의 국내소재 자산 양도시 「소득세법」상 양도소득 세율로 옳은 것은?

- (가) 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 등기된 상가를 양도한 경우
 (나) 골프회원권을 1년 미만 보유하고 양도한 경우
- (가) 40%, (나) 50%
 - (가), (나) 모두 40%
 - (가), (나) 모두 50%
 - (가) 40%, (나) 6 ~ 45%
 - (가) 50%, (나) 6 ~ 45%

4. 「소득세법」상 양도소득세의 세율에 대한 설명으로 옳지 않은 것은? (국내자산을 양도한 것으로 한다)

- 등기된 사업용 토지로서 1년 미만 보유하고 양도하는 경우의 세율은 100분의 50이다.
- 등기된 건물로서 2년 이상 보유하고 양도하는 경우의 세율은 6%에서 45%까지 8단계 초과누진세율이다.
- 피상속인이 1년 7개월 보유한 등기된 건물을 상속인이 상속받아 6개월 보유하고 양도하는 경우의 세율은 100분의 50이다.
- 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택을 2년 이상 보유 후 양도하는 경우 양도소득세 세율은 기본세율(6%에서 45%까지 8단계 초과누진세율)에 100분의 30을 더한 세율을 적용한다.
- 기타자산을 양도하는 경우에는 보유기간에 관계없이 양도소득과세표준에 6 ~ 45%의 8단계 초과누진세율이 적용된다.

5. 미등기 양도자산에 대한 「소득세법」상 양도소득세의 내용을 설명한 것으로 옳지 않은 것은?

- 미등기 자산을 양도하는 경우에는 비과세 규정 및 감면 규정을 적용하지 아니한다.
- 미등기 자산을 양도하는 경우에는 필요경비개산공제를 적용하지 않는다.
- 미등기 자산을 양도하는 경우에는 장기보유특별공제를 적용하지 않는다.
- 미등기 자산을 양도하는 경우에는 양도소득기본공제를 적용하지 않는다.
- 미등기 자산을 양도하는 경우에는 과세표준에 100분의 70의 세율을 적용한다.

6. 「소득세법」상 양도소득세의 양도차손 공제에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 자산별 양도차손은 같은 세율이 적용되는 자산의 양도소득금액에서 먼저 통산한 후 미공제분은 다른 세율이 적용되는 자산의 양도소득금액에서 통산한다.
- 토지, 건물과 부동산에 관한 권리 및 기타자산의 양도소득금액을 계산함에 있어서 발생하는 양도차손은 주식 등의 양도소득금액에서 공제받을 수 없다.
- 세율별 공제에 의하여 공제되지 못한 양도차손은 종합소득금액과 퇴직소득금액에서 공제할 수 없다.
- 2021년에 양도한 토지에서 발생한 것으로 세율별 공제에 의하여 공제되지 못한 양도차손은 2022년에 양도하는 토지의 양도소득금액에서 이월하여 공제받을 수 있다.
- 건물의 양도로 발생한 양도차손은 전세권의 양도로 발생한 양도소득금액에서 공제될 수 있다.

7. 거주자 甲은 4억원에 취득한 토지를 사촌형인 乙에게 6억원(증여일 현재 「상속세 및 증여세법」에 따라 평가한 금액)에 증여하였으며, 乙은 증여받은 후 4년이 되는 날 해당 토지를 제3자인 丙에게 9억원에 양도하였다. 이 경우 양도소득세 등 과세표준 및 세액계산에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 세 부담의 부당한 감소 여부를 확인하여 납세의무자를 판단한다.
- ② 乙이 증여받은 토지에 대하여 납부한 증여세를 환급한다.
- ③ 甲은 乙은 양도소득세에 대하여 연대하여 납세의무를 부담한다.
- ④ 甲이 丙에게 양도한 것으로 보아 양도소득세를 계산한다.
- ⑤ 乙의 양도차익 계산시 취득가액은 乙이 증여 받은 가액인 6억원이다.

8. 다음은 부당행위계산 유형에 대한 설명이다. () 안에 알맞은 말로 짝지어진 것은?

특수관계인으로부터 시가보다 높은 가격으로 자산을 매입하거나 특수관계인에게 시가보다 낮은 가격으로 자산을 양도한 경우로서, 시가와 거래가액의 차액이 (a) 이상이거나, 시가의 (b)에 상당하는 금액 이상인 경우에 한해서 적용한다.

- ① (a) : 3억원, (b) : 5/100
- ② (a) : 5억원, (b) : 5/100
- ③ (a) : 3억원, (b) : 3/100
- ④ (a) : 5억원, (b) : 3/100
- ⑤ (a) : 3억원, (b) : 1/100

9. 거주자인 甲은 국내 소재 토지를 2021년 4월 10일에 부담부증여로 乙에게 증여하면서 甲은 본인의 금융기관 차입금을 乙에게 인수할 것을 요구하여 乙이 해당 채무를 인수한 경우 그 채무액에 해당하는 부분은 양도로 보는데 이 경우 「소득세법」상 양도소득세 예정신고기한은 언제까지인가?

- ① 2021년 5월 30일 ② 2021년 6월 30일
- ③ 2021년 7월 31일 ④ 2021년 8월 31일
- ⑤ 2021년 9월 30일

10. 「소득세법」상 국외자산의 양도에 대한 양도소득세의 설명으로 틀린 것은?

- ① 국외소재 부동산을 양도시 법률요건을 갖춘 경우에도 물납은 할 수 없다.
- ② 국외부동산임차권의 양도시는 등기와 관계없이 과세대상에 해당한다.

- ③ 국외자산의 양도시 장기보유특별공제는 적용되지 않지만, 양도소득기본공제는 적용된다.
- ④ 국외자산의 양도차익을 원화로 환산하는 경우에는 양도가액 및 필요경비를 양도일 현재 「외국환관리법」에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의하여 계산한다.
- ⑤ 거주자의 국외자산 양도시 양도소득세는 5년 이상 계속하여 국내에 거주하는 자에 한하여 납세의무가 있다.

틀린 문제는 꼭 복습해서 확실하게 정리를 다시 하시기 바랍니다.

학습문의

카페 : 카페에 가입해서 많은 학습자료 활용

송원세법(다음카페)

공인중개사 투게더(네이버 카페)

네이버 밴드 : “이송원 교수“로 검색

<https://band.us/band/70252557>

학습어플 : 플레이스토어에서 “송원세법”검색

메일 : song7245@hanmail.net

3월 4월 강의 8주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	4	4	3	2	4	5	1	3	4

1. <해설> 장기보유특별공제액은 양도차익에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.

해답 : 4

2. <해설> 1세대 1주택의 장기보유특별공제율은 3년 이상 보유한 주택의 보유기간에 대하여 연간 4%(40% 한도)와 2년 이상 거주한 주택의 거주기간에 대하여 연간 4%(40% 한도)이다. 그러므로 보유기간 6년 11개월로 보유기간별공제율 24%와 거주기간 4년 10개월로 거주기간별공제율 16%의 합산인 40%의 장기보유특별공제율을 적용한다.

해답 : 4

3. <해설> (가) 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 등기된 상가를 양도한 경우 : 40%

(나) 골프회원권을 1년 미만 보유하고 양도한 경우 : 6 ~ 45%

해답 : 4

4. <해설> 피상속인이 1년 7개월 보유한 등기된 건물을 상속인이 상속받아 상속개시일로부터 6개월 보유하고 양도하는 경우는 피상속인의 보유기간과 상속인의 보유기간을 합산하여 보유기간을 통합하기 때문에 양도소득세 세율은 6%에서 45%까지 8단계 초과누진세율이다.

해답 : 3

5. <해설> 미등기 자산을 양도한 경우라도 필요경비개산공제를 적용한다.

해답 : 2

6. <해설> 2021년에 양도한 토지에서 발생한 것으로 세율별 공제에 의하여 공제되지 못한 양도차손은 소멸계산되기 때문에 2022년에 양도하는 토지의 양도소득금액에서 이월하여 공제받을 수 없다.

해답 : 4

7. <해설> 취득가액은 乙에게 증여한 甲의 취득 당시를 기준으로 계산하기 때문에 취득가액은 4억원이다.

해답 : 5

8. <해설> 특수관계인으로부터 시가보다 높은 가격으로 자산을 매입하거나 특수관계인에게 시가보다 낮은 가격으로 자산을 양도한 경우 시가와 거래가액의 차액이 시가의 100분의 5 이상이거나 3억원 이상인 경우에 한하여 부당행위계산부인 규정을 적용한

다.

해답 : 1

9. <해설> 부담부증여의 채무액에 해당하는 부분으로서 양도로 보는 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 납세지 관할 세무서장에게 예정신고서를 제출하여야 한다. 즉, 2021년 4월 10일에 부담부증여를 한 경우 채무액에 상당하는 부분의 양도소득세 예정신고는 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내인 2021년 7월 31일까지 하여야 한다.

해답 : 3

10. <해설> 국외자산의 양도차익을 원화로 환산하는 경우에는 양도가액과 취득가액 및 기타의 필요경비를 수령하거나 지출한 날 현재의 「외국환관리법」에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의하여 계산한다.

해답 : 4