



■ 제32회 공인중개사 시험대비

## 부동산세법 자료

3월 4월 7주차 자료

요약서 교재: 133p~149p

▶ 만점 꿈 실현 **세법 신** 이승원 교수

■ **옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.**

번호	진도별 확인학습 지문	○, ×	페이지
1	양도 당시 실지거래가액이 10억원인 1세대 1주택(비과세 요건 충족)의 양도로 발생하는 양도차익은 9억원을 초과하는 금액은 비과세를 배제한다.		133
2	거주자가 그 배우자와 같은 주소에서 생계를 같이하고 있다면 1세대로 보되, 부부일지라도 별거하고 있으면 각각 별도의 세대로 본다.		134
3	1세대 1주택 비과세 규정 적용시 보유한 2채 이상의 주택을 같은 날 동시에 양도하는 경우에는 과세관청이 선택한 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.		136
4	기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양, 그 밖에 부득이한 사유로 취득한 수도권 밖에 소재하는 주택과 그 밖의 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 부득이한 사유가 해소된 날부터 3년 이내에 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 비과세를 적용한다.		138
5	양도소득 과세표준은 양도소득금액에서 장기보유특별공제액을 공제하여 계산한다.		142
6	양도하는 주택의 양도소득금액을 계산함에 있어서 양도 당시의 실지거래가액을 확인할 수 없어 양도가액을 추계 결정하는 경우에는 매매사례가액, 감정가액, 기준시가를 순차적으로 적용하여 산정한 가액을 양도가액으로 한다.		143
7	당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 해당 이자상당액은 그 금액을 취득가액에 포함하지 않는다.		146
8	사업자가 면세전용과 폐업시 잔존재화에 대하여 납부하였거나 납부할 부가가치세는 잔존재화 양도시 양도소득의 취득가액으로 본다.		146
9	필요경비를 계산할 때 양도자산 보유기간에 그 자산에 대한 감가상각비로서 각 과세기간의 사업소득금액을 계산하는 경우 필요경비에 산입하였거나 산입할 금액이 있는 때에는 이를 취득가액에서 공제한 금액을 그 취득가액으로 한다.		147
10	토지를 취득함에 있어서 부수적으로 매입한 채권을 만기 전에 양도함으로써 발생하는 매각차손은 채권의 매매상대방과 관계없이 전액을 양도비용으로 인정된다.		149

## <해설 및 해답>

■ 옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.

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

2. ㉠ 각각 단독세대 : 비과세 되는 1세대 1주택에 있어서 부부가 각각 단독세대를 구성하여 각각 1주택씩을 보유한 경우에도 동일한 세대로 본다.
- ㉡ 사실상 별거상태 : 부부가 주민등록상으로는 각각 별도의 세대를 구성하고 있어도 양도소득세의 비과세요건인 1세대 1주택에 해당하는지의 여부는 거주자가 배우자와 사실상 동거하고 생계를 같이 하는지 여부를 묻지 아니하고 그 배우자라는 사실만으로 거주자와 1세대를 구성한다고 해석하기 때문에 사실상 별거상태라도 동일한 세대로 본다.
3. 1세대 1주택 비과세 규정 적용시 보유한 2채 이상의 주택을 같은 날 동시에 양도하는 경우에는 납세자가 선택한 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.
5. 양도소득 과세표준은 양도소득금액에서 양도소득기본공제액을 공제하여 계산한다.
7. 당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 해당 이자상당액은 그 금액을 취득가액에 포함한다.
10. 토지를 취득함에 있어서 부수적으로 매입한 채권을 만기 전에 양도함으로써 발생하는 매각차손은 양도비용으로 인정된다. 이 경우 금융기관 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융기관에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.

## ♣ 진도별로 제공되는 ○, × 자료 활용방법 ♣

**1단계 : 지난 주 강의를 듣고 배운 내용을 스스로 읽어 주셔야 합니다.**

요약서를 읽으실 때 강의 중에 다루지 않은 내용도 간략하게 읽으시면서 어떤 내용이었는지 정리를 하셔야 합니다.

**2단계 : 진도별 테스트 문제를 요약서를 덮고 푼다.**

문제를 푸실 때는 요약서를 절대로 보시면 안 됩니다. 문제를 푸시다가 순간적으로 내용을 불러고 하시면 스스로 생각하는 것이 더디게 됩니다. 스스로 문제를 푸신 후 요약서를 찾아 볼 수 있도록 문제를 푸실 때는 요약서를 접하시면 안 됩니다.

**3단계 : 문제를 푸신 후 정답과 비교하셔 틀린 문제는 해설지 보다는 요약서 페이지를 찾아 다시 한 번 읽어 주셔야 합니다.**

해답과 본인이 풀었던 정답과 다른 경우 해설을 먼저 보시면 절대 안 됩니다. 해설보다는 요약서를 통해 내용을 다시 확인하여 왜 틀리게 되었는가를 스스로 알 수 있도록 하여야 합니다. 이 과정이 가장 중요합니다.