

# 3월~4월강의 – 핵심이론과정 부동산세법(이승원 교수) 7주차 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 국내에 소재하는 1세대 1주택을 양도하는 경우 비과세에 대한 설명으로 틀린 것은?

- 상속받은 주택과 그 밖의 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 상속주택을 양도하는 경우 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 여부를 판정한다.
- 1주택을 보유하고 1세대를 구성하는 자가 1주택을 보유하고 있는 60세 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위하여 세대를 합침으로써 1세대 2주택을 보유하게 되는 경우 합친 날부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택은 1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.
- 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우로서 출국일 현재 1주택을 보유하고 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간에 관계없이 비과세 규정을 적용한다.
- 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 처분한 경우에는 처분 후 1주택을 보유하게 된 날부터 보유기간을 기산한다.
- 「건축법 시행령」에 따른 다가구주택을 구획된 부분별로 분양하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 본다.

### 2. 「소득세법」상 양도소득세에 대한 설명으로 틀린 것은? (취득 당시 조정대상지역이 아닌 국내자산을 양도한 것으로 가정한다)

- 무상양도는 양도소득세 대상이 아니다.
- 파산선고에 의하여 처분한 자산으로 발생한 소득은 비과세 양도소득대상이다.
- 주택(고가주택 포함한다)과 딸린 토지에 대하여 2년 이상 보유시 주거 여부에 관계없이 비과세 대상이다.
- 양도가액에서 취득가액과 필요경비를 차감하면 양도차익이 계산된다.
- 등기된 부동산임차권을 양도한 경우에는 양도소득세 과세대상이 된다.

### 3. 다음의 자료를 이용하여 거주자 甲의 2021년 양도소득세 양도차익을 계산한 것으로 옳은 것은?

- 甲은 2021년 6월 1일 국내소재 등기된 주택을 12억 원에 특수관계인이 아닌 자에게 양도하였다.
- 甲은 해당 주택을 2011년 6월 15일에 특수관계인이 아닌 자로부터 8억 원에 취득하였다.
- 甲이 해당 주택의 취득 당시 소유권 확보를 위하여 직접 소요된 소송비용 등은 2천만원이다. 이는 소득세법령이 정한 필요경비의 요건을 충족했다.
- 甲은 해당 주택의 양도시 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하였다.

- 35,000,000원
- 38,000,000원
- 95,000,000원
- 380,000,000원
- 400,000,000원

### 4. 1세대 1주택에 대한 「소득세법」상 양도소득세의 비과세를 설명한 것으로 틀린 것은?

- 거주자가 국내 1주택과 국외 1주택을 보유한 경우에도 국내의 1주택에 대하여는 비과세 규정을 적용 받을 수 있다.
- 주택과 점포의 면적이 동일한 상가 주택만을 보유한 거주자가 이를 2년간 보유한 후 양도한 경우 주택은 물론 점포도 1세대 1주택으로 비과세될 수 있다.
- 주택에 딸린 토지를 분할하여 건물이 정착되지 아니한 토지를 양도하는 경우에는 그 양도하는 부분의 토지는 1세대 1주택에 딸린 토지로 보지 아니한다.
- 주택의 판정은 사실상의 용도에 따르는 것이나, 사실상의 용도가 불분명한 경우에는 공부상의 용도에 따르는 것이다. 이 경우 임대하여 주거전용으로 사용하는 건물부분도 주택에 포함한다.
- 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유하는 경우에는 각각 개개인이 1주택을 소유하는 것으로 보므로 공동소유주택 외의 다른 주택을 양도하는 때에는 비과세가 되지 않는다.

### 5. 「소득세법」상 등기된 국내 토지(보유기간 10년)를 양도시 양도소득과세표준액을 감소시킬 수 있는 항목으로 모두 묶인 것은?

- |            |            |
|------------|------------|
| ㉠ 취득가액     | ㉡ 자본적 지출액  |
| ㉢ 수익적 지출액  | ㉣ 양도직접 비용  |
| ㉤ 장기보유특별공제 | ㉥ 양도소득기본공제 |

- ㉠, ㉡, ㉣, ㉥
- ㉠, ㉢, ㉣, ㉥
- ㉠, ㉢, ㉤, ㉥
- ㉠, ㉡, ㉣, ㉤, ㉥
- ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥

**6. 「소득세법」상 거주자의 양도소득세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(단, 국내소재 등기된 3년 이상 보유한 건물을 양도한 경우로 가정한다)**

- ① 주택의 취득대금에 충당하기 위한 대출금의 이자지급액은 필요경비로 인정되지 않는다.
- ② 양도차익 계산시 증여에 의하여 취득한 토지는 증여를 받은 날을 취득시기로 한다.
- ③ 양수인이 부담하기로 한 양도소득세는 양도가액에 포함하지 않는다.
- ④ 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유특별공제액을 공제하여 계산한다.
- ⑤ 100분의 70의 양도소득세 세율이 적용되는 미등기 양도자산에 대하여 양도소득 과세표준 계산시 양도소득 기본공제는 적용되지 않는다.

**7. 거주자가 국내에 소재하는 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」상 양도차익 계산에 대한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 양도가액을 기준시가에 따를 때에는 취득가액도 기준시가에 따른다.
- ② 취득 당시 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액, 감정가액, 환산취득가액, 기준시가를 순차적으로 적용하여 산정한 가액을 취득가액으로 한다.
- ③ 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우 당초 약정에 의한 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액은 취득원가에 포함한다.
- ④ 자본적 지출액은 「소득세법」 제160조의2 제2항에 따른 증명서류를 수취·보관하지 않은 경우라도 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우에는 필요경비로 인정된다.
- ⑤ 양도자산 보유기간에 그 자산에 대한 감가상각비로서 각 과세기간의 사업소득금액을 계산하는 경우 필요경비에 산입하였거나 산입할 금액이 있을 때에는 그 금액을 취득가액 계산시 제외한다.

**8. 거주자 甲이 소유하고 있는 다음의 국내 소재 토지를 2021년에 양도한 경우 甲의 양도차익은 얼마인가? (단, 자본적 지출액에 대해서는 법령에 따른 증명서류가 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에 한함)**

- (가) 토지의 양도가액 3억원(실지거래가액), 취득가액 2억원(실지거래가액)
- (나) 양도일자 2021년 4월 30일, 취득일자 2000년 8월 20일
- (다) 토지를 양도하기 위하여 직접 지출한 중개보수 및 공증비용(세금계산서 수령) 200만원
- (라) 甲의 취득세 및 등록면허세 납부액(납부영수증은 분실하였고, 「지방세특례제한법」 등에 의하여 감면된 세액은 없음) 1,000만원

- ① 59,100,000원                      ② 66,100,000원
- ③ 88,000,000원                    ④ 95,500,000원
- ⑤ 98,000,000원

**9. 「소득세법」상 거주자가 국내소재 자산을 양도한 경우 양도소득금액 계산시 장기보유특별공제를 적용할 수 있는 것은?**

- ① 10년 보유한 등기된 비사업용 토지
- ② 양도한 토지가 법령이 정한 미등기(등기 의제 제외) 사업용 토지에 해당하는 경우
- ③ 조합원으로부터 취득한 조합원입주권을 양도한 경우
- ④ 국외 토지와 건물을 양도한 경우
- ⑤ 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대 2주택에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다)

**10. 다음 보기의 국내소재 자산 양도시 「소득세법」상 양도소득 세율로 옳은 것은? (단, 2021년 6월 1일 이후 양도소득세에 대한 세율로 답을 하시오)**

- (가) 보유기간이 1년 미만인 등기된 주택을 양도한 경우
- (나) 보유기간이 2년 이상인 분양권을 양도한 경우

- ① (가) 40%, (나) 60%
- ② (가), (나) 모두 50%
- ③ (가) 70%, (나) 60%
- ④ (가) 40%, (나) 6 ~ 45%
- ⑤ (가) 70%, (나) 6 ~ 45%

**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](mailto:song7245@hanmail.net)**

## 3월 4월 강의 7주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 상속받은 주택과 그 밖의 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 그 밖의 주택 (상속개시 당시 보유한 주택만 해당된다)을 양도하는 경우 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 여부를 판정한다.

해답 : 1

2. <해설> 1세대 1주택이란 양도일 현재 1세대가 국내에 등기된 1주택과 딸린 토지를 2년 이상 보유한 후 양도하는 경우에는 양도소득세를 과세하지 아니한다. 다만, 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 경우라도 양도가액이 9억원(실지거래가액)까지는 일반주택으로 보아 비과세를 적용하지만, 9억원을 초과하는 부분은 고가주택으로 보아 비과세를 배제한다.

해답 : 3

3. <해설> 1. 총양도차익 = 양도가액 - 취득가액 - 필요경비  

$$= 1,200,000,000\text{원} - 800,000,000\text{원} - 20,000,000\text{원}$$

$$= 380,000,000\text{원}$$

2. 고가주택 양도차익 = 총양도차익  $\times$  [(양도가액 - 9억원) / 양도가액]  

$$= 380,000,000\text{원} \times [(1,200,000,000\text{원} - 900,000,000\text{원}) / 1,200,000,000\text{원}]$$

$$= 95,000,000\text{원}$$

해답 : 3

4. <해설> 주택의 면적이 기타의 면적보다 클 때만 전부를 주택으로 보기 때문에 면적이 같은 경우에도 전부를 주택으로 본다는 ②의 설명은 옳지 않다.

해답 : 2

5. <해설> ㉠ 양도소득금액을 감소시킬 수 있는 항목 : 취득가액, 자본적 지출액, 양도직접 비용, 장기 보유특별공제

㉡ 양도소득과세표준액을 감소시킬 수 있는 항목 : 취득가액, 자본적 지출액, 양도직접 비용, 장기보유특별공제, 양도소득기본공제

해답 : 4

6. <해설> 양수인이 부담하기로 한 양도소득세는 양도자 부담분을 양수자가 대신 부담한 것으로 양도가액에 포함한다.

해답 : 3

7. <해설> 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우 당초 약정에 의한 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액은 취득원가에 포함하지 아니한다.

해답 : 3

8. <해설> 양도차익 = 양도가액 - 취득가액 - 필요경비  

$$= 3\text{억원} - 2\text{억원} - 1,200\text{만원}$$

$$= 88,000,000\text{원}$$

해답 : 3

9. <해설> 장기보유특별공제는 다음의 경우에 대하여 적용된다.

- ㉠ 토지(비사업용 토지 포함)·건물로서 등기되고 보유기간이 3년 이상인 것
- ㉡ 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외하며, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획 인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)

해답 : 1

10. <해설> (가) 보유기간이 1년 미만인 등기된 주택을 양도한 경우 : 70%

(나) 보유기간이 2년 이상인 분양권을 양도한 경우 : 60%

해답 : 3