



■ 제32회 공인중개사 시험대비

부동산세법 자료

1월 2월 6주차 자료

기본서교재: 213p~297p

▶ 만점 꿈 실현 **세법 신** 이송원 교수

■ **옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.**

번호	진도별 확인학습 지문	○, ×	페이지
1	토지에 대한 재산세 납부기간은 매년 9월 16일부터 9월 30일까지이다.		215
2	지방자치단체의 장은 재산세를 징수하려면 토지, 건축물, 주택, 선박, 항공기로 각각 구분된 납세고지서에 과세표준과 세액을 적어 납기개시 10일 전까지 납세의무자에게 납세고지서를 발부하여 재산세를 징수하여야 한다.		215
3	지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할 구역 안에 소재하는 부동산 또는 지방자치단체장이 확실하다고 인정한 유가증권에 대하여 물납을 허가할 수 있다.		219
4	재산세 납부세액이 600만원인 경우 450만원은 납부기한이 지난 날부터 2개월 이내에 분할납부할 수 있다.		223
5	행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 건축물 및 그 부수토지는 재산세를 비과세한다.		227
6	종합부동산세 과세대상토지가 매대로 유상이전 되는 경우로서 매매계약서 작성일이 2021년 6월 1일이고, 잔금지급 및 소유권이전등기일이 2021년 6월 29일인 경우, 종합부동산세의 납세의무자는 매수인이다.		258
7	주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 연령별 세액공제와 보유기간별 세액공제는 공제율 합계 100분의 80의 범위에서 중복하여 적용할 수 있다.		265
8	부과·징수에도 불구하고 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 납세의무자는 종합부동산세의 과세표준과 세액을 해당 연도 12월 16일부터 12월 31일까지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.		271
9	피상속인의 소득금액에 대한 소득세로서 상속인에게 과세할 것과 상속인의 소득금액에 대한 소득세는 합산하여 계산하여야 한다.		282
10	토지·건물과 함께 양도하는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 이축을 할 수 있는 권리(이축권)는 양도소득세 과세대상이 되나, 해당 이축권 가액을 별도로 평가하여 신고함으로써 발생하는 소득은 기타소득에 해당한다.		297

<해설 및 해답>

▣ 옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.

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

2. 지방자치단체의 장은 재산세를 징수하려면 토지, 건축물, 주택, 선박, 항공기로 각각 구분된 납세고지서에 과세표준과 세액을 적어 납기개시 5일 전까지 납세의무자에게 납세고지서를 발부하여 재산세를 징수하여야 한다.
3. 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할 구역 안에 소재하는 부동산에 대하여만 물납을 허가할 수 있다.
4. 재산세 납부세액이 600만원인 경우 최대 300만원은 납부기한이 지난 날부터 2개월 이내에 분할납부할 수 있다.
5. 행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 건축물은 재산세를 비과세한다. 이 경우 부수 토지는 비과세를 적용하지 않는다.
6. 종합부동산세 과세대상 토지가 매매로 유상이전 되는 경우로서 매매계약서 작성일이 2021년 6월 1일이고, 잔금지급 및 소유권이전등기일이 2021년 6월 29일인 경우, 종합부동산세의 납세의무자는 매도인이다.
8. 부과·징수에도 불구하고 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 납세의무자는 종합부동산세의 과세표준과 세액을 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.
9. 피상속인의 소득금액에 대한 소득세로서 상속인에게 과세할 것과 상속인의 소득금액에 대한 소득세는 구분하여 계산하여야 한다.

1월~2월강의 - 기본이론과정 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 거주자의 양도소득세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 사업에 사용하는 토지·건물과 함께 양도하는 영업권을 양도함으로써 얻은 소득은 양도소득에 해당한다.
- ② 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 양도소득에 대해서는 양도소득세를 과세하지 아니한다.
- ③ 「도시개발법」에 따라 토지의 일부가 보류지로 충당되는 경우에는 이를 양도로 보지 않는다.
- ④ 이혼으로 인하여 혼인 중에 형성된 부부공동재산을 「민법」 제839조의2에 따라 재산분할하는 경우에는 이를 양도한 것으로 본다.
- ⑤ 양도담보 계약을 체결한 후 채무불이행으로 인하여 양도담보 자산을 변제에 충당한 때에는 그 때에 이를 양도한 것으로 본다.

2. 「소득세법」상 양도소득세의 과세대상이 되는 양도에 해당하는 것은?

- ① 공유물인 주택의 소유지분별 단순분할
- ② 「도시개발법」 기타 법률의 규정에 의하여 보류지로 충당되는 경우
- ③ 경매에 의한 건물 소유권의 이전
- ④ 이혼시 재산분할청구소송에 따른 토지 소유권의 이전
- ⑤ 부동산업자의 상가 신축판매

3. 「소득세법」상 양도에 해당하는 것으로 옳은 것은?

- ① 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 토지 소유권 이전등기를 하는 경우
- ② 법원의 확정판결에 의한 이혼위자료로 배우자에게 토지의 소유권을 이전하는 경우
- ③ 공동소유의 토지를 공유자지분 변경없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 공동지분의 변경없이 그 공유토지를 소유지분별로 단순히 재분할 하는 경우
- ④ 본인 소유 주택을 경매·공매로 인하여 자기가 재취득 하는 경우
- ⑤ 매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 환원될 경우

4. 「소득세법」상 양도차익을 계산함에 있어서 양도 또는 취득시기를 설명한 것으로 틀린 것은?

- ① 「민법」상 점유로 인하여 부동산의 소유권을 취득한 경우 : 등기부에 기재된 등기접수일
- ② 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 : 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일
- ③ 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기를 한 경우 : 등기부에 기재된 등기접수일
- ④ 장기할부조건의 경우 : 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함)접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날
- ⑤ 상속에 의하여 취득한 부동산의 경우 : 상속개시일

5. 「소득세법」상 양도차익 계산시 취득 및 양도시기로 틀린 것은?

- ① 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 : 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일
- ② 증여에 의하여 취득한 자산 : 증여 계약서 작성일
- ③ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 공익사업을 위하여 수용되는 경우 : 사실상 잔금청산일·등기접수일·수용개시일(토지수용위원회가 수용을 개시하기로 결정한 날) 중 빠른 날
- ④ 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함)를 한 경우 : 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기접수일
- ⑤ 완성되지 않은 자산을 양도 또는 취득한 경우로서 해당 자산의 대금을 청산한 날까지 그 목적물이 완성되지 않은 경우 : 그 목적물이 완성되는 날

6. 「소득세법」상 농지교환으로 인한 양도소득세와 관련하여 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

경작상 필요에 의하여 농지를 교환하는 경우, 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 ()년 이상 농지 소재지에 거주하면서 경작하는 경우[새로운 농지 취득 후 3년 이내에 법령에 따라 수용 등이 되는 경우 포함]로서 교환하는 쌍방 토지가액의 차액이 큰 편의 () 이하인 경우에 한하여 양도소득세를 비과세한다.

	ㄱ	ㄴ		ㄱ	ㄴ
①	3년	3분의 1	②	2년	4분의 1
③	3년	2분의 1	④	3년	4분의 1
⑤	2년	2분의 1			

7. 「소득세법」상 거주자의 1세대 1주택 양도소득 비과세에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?(양도대상 자산은 조정대상지역이 아닌 일반적인 지역으로 가정한다)

- ① 1세대가 양도 당시에 국내에 1주택(고가주택을 제외한다)을 보유하고 있는 경우로서 보유기간이 2년 이상이어야 비과세를 적용한다.
- ② 해당 거주자의 연령이 30세 이상인 경우에는 배우자가 없는 경우에도 1세대로 본다.
- ③ 1세대 1주택 비과세 규정 적용시 보유한 2채 이상의 주택을 같은 날 동시에 양도하는 경우에는 거주자가 선택한 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.
- ④ 거주자가 그 배우자와 같은 주소에서 생계를 같이하고 있다면 1세대로 보되, 부부일지라도 별거하고 있으면 각각 별도의 세대로 본다.
- ⑤ 다가구주택을 가구별로 분양하지 아니하고 해당 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 양도하거나 취득하는 경우에는 이를 단독주택으로 본다.

8. 「소득세법」상 1세대 1주택(고가주택 제외) 비과세규정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?(단 거주자의 국내주택을 가정)

- ① 1세대 1주택 비과세규정을 적용하는 경우 부부가 각각 세대를 달리 구성하는 경우에도 동일한 세대로 본다.
- ② 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우 출국일 현재 1주택을 보유하고 출국일로부터 2년 이내에 해당 주택을 양도하는 경우 보유기간 요건을 충족하지 않더라도 비과세한다.
- ③ 1주택을 소유하는 자가 1주택을 소유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 소유하게 되는 경우 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 비과세를 적용한다.
- ④ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 분양하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우 그 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다.
- ⑤ 양도일 현재 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 민간건설임대주택 1주택만을 소유하는 1세대는 해당 민간건설임대주택의 임차일로부터 해당 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우 보유기간 요건을 충족하지 않더라도 비과세한다.

9. 다음은 「소득세법」상 고가주택에 대한 내용이다. ()안에 들어갈 내용으로 옳바른 것은?

고가주택이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 ()을 초과하는 것을 말한다. 겸용주택의 1세대 1주택 판정시 주택의 연면적이 주택 외의 연면적보다 커서 전체를 주택으로 보는 경우에는 주택 외의 부분을 포함한 전체 실거래가액을 가지고 고가주택 여부를 판정한다.

- ① 5억원
- ② 6억원
- ③ 8억원
- ④ 9억원
- ⑤ 10억원

10. 「소득세법」상 거주자의 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 국내소재 부동산을 양도한 경우로 가정한다)

- ① 양도소득 과세표준은 종합소득 및 퇴직소득에 대한 과세표준과 구분하여 계산한다.
- ② 양도차익 계산시 증여에 의하여 취득한 토지는 증여를 받은 날을 취득시기로 한다.
- ③ 양도소득 과세표준은 양도소득금액에서 장기보유특별공제액을 공제하여 계산한다.
- ④ 양도차익은 양도가액에서 취득가액과 필요경비를 공제하여 계산한다.
- ⑤ 100분의 70의 양도소득세 세율이 적용되는 미등기 양도자산에 대하여 양도소득 과세표준 계산시 양도소득 기본공제는 적용되지 않는다.

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

1월 2월 강의 7주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 이혼으로 인하여 혼인 중에 형성된 부부공동재산을 「민법」 제839조의2에 따라 재산분할하는 경우에는 이를 양도로 보지 않는다.

해답 : 4

2. <해설> ① 공유물인 주택의 소유지분별 단순분할 : 양도 아님

② 「도시개발법」 기타 법률의 규정에 의하여 보류지로 충당되는 경우 : 양도 아님

③ 경매에 의한 건물 소유권의 이전 : 양도

④ 이혼시 재산분할청구소송에 따른 토지 소유권의 이전 : 양도 아님

⑤ 부동산업자의 상가 신축판매 : 양도 아님(사업소득)

해답 : 3

3. <해설> ① 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 토지 소유권 이전등기를 하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.

② 당사자 간의 합의에 의하거나 법원의 확정판결에 의하여 일정액의 위자료를 지급하기로 하고 동 위자료 지급에 갈음하여 당사자 일방이 소유하고 있던 부동산의 소유권을 이전하여 주는 것은 그 자산을 양도한 것으로 본다.

③ 하나의 토지를 공유하던 자가 공유자 지분 변경없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 그 공유토지를 소유자 지분별로 단순히 재분할하는 경우에는 양도로 보지 않는다.

④ 자기 소유재산을 제3자의 채무에 담보로 제공하였다가 채무를 변제하지 아니하여 해당 담보재산이 경매 개시되어 당초 소유자가 자기명의로 경락받은 경우에는 이를 양도로 보지 아니한다.

⑤ 매매원인 무효의 소(訴)에 의하여 그 매매사실이 법원의 판결에 의하여 원인무효로 판시되어 환원될 경우에는 양도로 보지 아니한다.

해답 : 2

4. <해설> 「민법」 제245조 제1항의 규정(점유에 따른 소유권 취득)에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우에는 해당 부동산의 점유를 개시한 날을 취득시기로 한다.

해답 : 1

5. <해설> 증여로 취득한 경우 양도소득세의 취득시기는 증여를 받은 날이다.

해답 : 2

6. <해설> 경작상 필요에 의하여 농지를 교환하는 경우, 교환에 의하여 새로이 취득하는 농지를 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작하는 경우[새로운 농지 취득 후 3년 이내에 법령에 따라 수용 등이 되는 경우 포함]로서 교환하는 쌍방 토지가액의 차액이 큰 편 4분의 1 이하인 경우에 한하여 양도소득세를 비과세한다.

해답 : 4

7. <해설> ㉠ 각각 단독세대 : 비과세 되는 1세대 1주택에 있어서 부부가 각각 단독세대를 구성하여 각각 1주택씩을 보유한 경우에도 동일한 세대로 본다. 따라서 부부가 각각 1주택씩을 보유하더라도 이는 1세대 2주택에 해당하므로, 그 중 먼저 양도하는 주택에 대해서는 양도소득세를 과세한다.

㉡ 사실상 별거상태 : 부부가 주민등록상으로는 각각 별도의 세대를 구성하고 있어도 양도소득세의 비

과세요건인 1세대 1주택에 해당하는지의 여부는 거주자가 배우자와 사실상 동거하고 생계를 같이하는지 여부를 묻지 아니하고 그 배우자라는 사실만으로 거주자와 1세대를 구성한다고 해석하기 때문에 사실상 별거상태라도 동일한 세대로 본다.

해답 : 4

8. <해설> 1세대 1주택을 적용할 때 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 양도하거나 취득하는 경우에는 이를 단독주택으로 본다.

해답 : 4

9. <해설> 고가주택이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 9억원을 초과하는 것을 말한다.

해답 : 4

10. <해설> 양도소득 과세표준은 양도소득금액에서 양도소득기본공제액을 공제하여 계산한다.

해답 : 3