



■ 제32회 공인중개사 시험대비

## 부동산세법 자료

1월 2월 2주차 자료

기본서교재: 43p ~ 64p

▶ 만점 꿈 실현 **세법 신** 이송원 교수

■ **옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.**

번호	진도별 확인학습 지문	○, ×	페이지
1	취득세는 납세의무자가 과세표준과 세액을 납세지 관할 지방자치단체에 신고하는 때에 확정된다.		43
2	가산세는 해당 의무가 규정된 세법의 해당 국세 또는 지방세의 세목으로 한다. 다만, 해당 국세 또는 지방세를 감면하는 경우에는 가산세는 그 감면하는 국세 또는 지방세에 포함한다.		44
3	기한 후 신고서를 제출한 경우 과세권자는 신고일로부터 6개월 이내에 그 지방세의 과세표준과 세액을 결정하여 신고인에게 통지하여야 한다.		46
4	납세의무의 소멸사유에는 납부, 충당, 부과의 취소, 지방세를 부과할 수 있는 기간 내에 지방세가 부과되지 아니하고 그 기간이 만료되었을 때, 지방자치단체의 징수금의 지방세징수권 소멸시효가 완성되었을 때이다.		48
5	일반적으로 상속 또는 증여를 원인으로 취득하여 지방세 신고를 하지 않은 경우 지방세의 제척기간은 15년이다.		50
6	지방자치단체의 징수금의 징수를 목적으로 하는 지방자치단체의 권리는 그 권리를 행사할 수 있는 때부터 5년 또는 10년(5억원 이상)간 행사하지 아니하면 시효로 인하여 소멸한다.		52
7	납세담보물 매각시 압류에 관계되는 조세채권은 담보 있는 조세채권보다 우선한다.		58
8	강제집행으로 부동산을 매각할 때 그 매각금액 중에 국세 또는 지방세를 징수하는 경우, 강제집행 비용은 국세 또는 지방세에 우선한다.		59
9	취득세 과세표준 신고서를 납세지 관할 지방자치단체장에게 제출한 날 전에 저당권 설정 등기 사실이 증명되는 재산을 매각하여 그 매각금액에서 취득세를 징수하는 경우, 저당권에 따라 담보된 채권은 취득세에 우선하지 못한다.		60
10	그 재산에 부과된 지방세는 재산세·지역자원시설세(소방분 지역자원시설세만 해당한다)·자동차세(자동차 소유에 대한 자동차세만 해당한다) 및 지방교육세(재산세와 자동차세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)이다.		61

## <해설 및 해답>

▣ 옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.

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

- 가산세는 해당 의무가 규정된 세법의 해당 국세 또는 지방세의 세목으로 한다. 다만, 해당 국세 또는 지방세를 감면하는 경우에는 가산세는 그 감면하는 국세 또는 지방세에 포함하지 않는다.
- 기한 후 신고서를 제출한 경우 과세권자는 신고일로부터 3개월 이내에 그 지방세의 과세표준과 세액을 결정하여 신고인에게 통지하여야 한다.
- 일반적으로 상속 또는 증여를 원인으로 취득하여 지방세 신고를 하지 않은 경우 지방세의 제척기간은 10년이다.
- 지방자치단체의 징수금의 징수를 목적으로 하는 지방자치단체의 권리는 그 권리를 행사할 수 있는 때부터 5년 또는 10년(5천만원 이상)간 행사하지 아니하면 시효로 인하여 소멸한다.
- 납세담보물 매각시 압류에 관계되는 조세채권은 담보 있는 조세채권보다 우선하지 못한다.
- 취득세 과세표준 신고서를 납세지 관할 지방자치단체장에게 제출한 날 전에 저당권 설정 등기 사실이 증명되는 재산을 매각하여 그 매각금액에서 취득세를 징수하는 경우, 저당권에 따라 담보된 채권은 취득세에 우선한다.

### ♣ 진도별로 제공되는 ○, × 자료 활용방법 ♣

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

기본서를 읽으실 때 강의 중에 다루지 않은 내용도 간략하게 읽으시면서 어떤 내용이었는지 정리를 하셔야 합니다. 책을 읽으시면서 스스로 중요하다고 여기시는 부분에 체크를 해두시게 되면 많은 내용에 표시를 하게 되면 다시 반복하실 때 많은 내용을 접해야 하는 부담이 따르게 됩니다.

**2단계 : 진도별 테스트 문제를 입문서를 덮고 풀니다.**

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

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

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

**4단계 : 기본서로 이론 정리 후 문제를 푸시고 매번 8개 이상을 해결하도록 노력하셔야 합니다.** 그날그날 최선을 다한다면 반드시 목표 점수인 14개 이상을 시험에서 얻을 수 있게 됩니다. 최선을 다해 노력하시기 바랍니다.

# 1월~2월강의 - 기본이론과정 부동산세법(이승원 교수) 3주차 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. 「지방세법」상 취득세에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 취득세는 과세주체가 지방자치단체(도·특별시·광역시)인 지방세이다.
- ② 취득세는 일반적인 운영 경비에 필요한 자금을 조달하기 위하여 징수하는 보통세이다.
- ③ 취득세는 취득 단계마다 과세되는 개별과세인 인세이다.
- ④ 취득세는 유통세로서 행위세적 성격을 갖고 있는 조세이다.
- ⑤ 취득세는 부동산의 취득에 대하여 과세되는 조세이다.

### 2. 「지방세법」 및 「지방세기본법」상 취득세에 대한 특징으로 옳지 않은 것은?

- ① 차량·기계장비·항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 원시취득인 경우에만 과세한다.
- ② 「민법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 각각 취득한 것으로 보고, 해당 취득물건의 소유자 또는 양수인을 각각 취득자로 한다.
- ③ 토지의 지목(地目)을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 이를 취득으로 본다.
- ④ 부동산, 차량, 기계장비 또는 항공기는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 해당 물건을 취득하였을 때의 사실상의 현황에 따라 부과한다. 다만, 취득하였을 때의 사실상의 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부(公簿)상의 등재 현황에 따라 부과한다.
- ⑤ 개인 간에 부동산을 매매 또는 교환하는 경우에는 유상승계취득으로 보아 취득세를 과세한다.

### 3. 다음 중에서 「지방세법」상 취득세의 과세대상 자산에 해당하는 것은?

- ① 전세권
- ② 골프회원권
- ③ 등기된 부동산임차권
- ④ 지상권
- ⑤ 아파트당첨권

### 4. 다음은 「지방세법」상 취득세 납세의무자에 대한 설명이다. 이 중 틀린 것은?

- ① 과세대상물건에 대한 등기·등록을 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 취득한 것으로 보아 소유자 또는 양수인이 납세의무자가 된다.
- ② 「주택법」의 규정에 의한 주택조합과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축조합이 해당 조합원으로서 취득하는 부동산(공동주택과 부대·복리시설 및 그에 딸린 토지를 말한다)은 그 조합원이 취득한 것으로 본다.
- ③ 시설대여업자가 차량, 기계장비, 선박, 항공기를 시설대여하는 경우에는 그 등기 또는 등록명의로 불구하고 시설대여업자를 납세의무자로 본다.
- ④ 토지의 지목이 사실상 변경됨으로써 그 가액이 증가한 경우에는 사실상 지목이 변경된 시점의 해당 토지의 소유자가 납세의무자가 된다.
- ⑤ 상속으로 인하여 취득하는 경우 상속신고가 없고 등기도 이행되지 않은 경우 주된 상속자를 납세의무자로 본다.

### 5. 「지방세법」상 부동산의 유상취득으로 보지 않는 것은?

- ① 공매를 통하여 배우자의 부동산을 그 배우자가 취득한 경우
- ② 파산선고로 인하여 처분되는 직계비속의 부동산을 직계존속이 취득한 경우
- ③ 배우자의 부동산을 취득한 경우로서 그 취득대가를 지급한 사실이 취득자의 소득으로 증명되는 경우
- ④ 권리의 이전이나 행사에 등기가 필요한 부동산을 직계존속과 직계비속이 서로 교환한 경우
- ⑤ 증여자(배우자 또는 직계존비속 제외)의 채무를 인수하는 부담부증여로 취득한 경우로서 그 채무액에 상당하는 부분을 제외한 나머지 부분의 경우

### 6. 「지방세법」 및 관계법령상 과점주주의 취득세 납세의무에 관한 설명으로 가장 옳지 않은 것은?

- ① 법인의 과점주주가 아닌 주주가 다른 주주의 주식을 취득하거나 증자 등으로 최초로 과점주주가 된 경우에는 그 최초로 과점주주가 된 날 현재 해당 과점주주가 소유하고 있는 법인의 주식을 모두 취득한 것으로 보아 취득세를 부과한다.

- ② 과점주주이었으나 주식 또는 지분의 양도, 해당 법인의 증가 등으로 과점주주에 해당되지 아니하는 주주 또는 유한책임사원이 된 자가 해당 법인의 주식 또는 지분을 취득하여 다시 과점주주가 된 경우에는 다시 과점주주가 된 당시의 주식 또는 지분의 비율이 그 이전에 과점주주가 된 당시의 주식 또는 지분의 비율보다 증가된 경우에만 그 증가분만을 취득으로 보아 취득세를 부과한다.
- ③ 이미 과점주주가 된 주주가 해당 법인의 주식을 취득하여 과점주주의 주식비율이 증가된 경우 증가된 후의 주식비율이 해당 과점주주가 이전에 가지고 있던 주식의 최고비율보다 증가되지 아니한 경우에도 취득세를 부과한다.
- ④ 법인설립 시에 발행하는 주식을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 취득으로 보지 아니한다.
- ⑤ 개인이 과점주주가 된 후에 법인이 취득하는 부동산에 대해서는 법인은 취득세 납세의무가 있으나, 과점주주는 지분비율이 증가하지 않는 한 취득세 납세의무가 없다.

**7. 비상장법인의 설립시 45%의 주식을 취득하였던 甲씨는 그 이후 다른 주주들로부터 15%를 더 취득함으로써 60%에 대하여 간주취득에 대한 취득세를 납부하였다. 그 후 3년 뒤에 25%를 처분하였다가 다음 연도에 다른 주주들로부터 35%를 다시 취득하였을 경우 몇 %에 대하여 취득세를 부담하여야 하는가?**

- ① 10%    ② 20%    ③ 30%    ④ 35%    ⑤ 60%

**8. 다음은 취득세를 과세함에 있어서 취득시기를 열거한 것이다. 이 중 틀린 것은?**

- ① 「국세징수법」상 공매방법에 의하여 유상승계취득하는 경우에는 그 사실상의 잔금지급일을 취득시기로 한다.
- ② 증여계약에 의하여 무상승계취득하는 경우에는 그 증여계약일을 취득시기로 한다.
- ③ 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터 유상승계취득하는 경우에는 그 사실상 잔금지급일을 취득시기로 한다.
- ④ 연부로 취득하는 것(취득가격의 총액이 50만원 이하의 적용을 받는 것은 제외한다)은 그 사실상의 연부금 지급일을 취득시기로 한다.
- ⑤ 법인장부에 의하여 취득가액이 증명되는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일을 취득시기로 한다.

**9. 甲은 乙과 아파트 매매계약을 작성하고 다음과 같이 일련의 과정을 거쳐서 아파트를 취득하였다. 「지방세법시행령」상 甲의 아파트 취득시기는?**

- ㉠ 2021년 5월 1일에 甲과 乙은 乙이 소유하고 있는 아파트에 대한 매매계약을 작성하였다.
- ㉡ 甲이 乙에게 2021년 5월 1일에 계약금 1천만원, 2021년 6월 1일에 중도금 2억원, 2021년 7월 1일에 나머지 잔금 3억 9천만원을 각각 치르기로 계약을 체결하였다.
- ㉢ 甲이 계약금과 중도금을 지급한 뒤에 사정이 생겨서 2021년 6월 20일에 乙로부터 소유권을 이전받고 먼저 등기를 한 뒤에, 2021년 7월 10일에 잔금을 치렀다.

- ① 2021년 5월 1일                      ② 2021년 6월 1일  
③ 2021년 6월 20일                  ④ 2021년 7월 1일  
⑤ 2021년 7월 10일

**10. 「지방세법」상 취득세에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 광업권을 취득한 자는 취득세 납세의무를 진다.
- ② 취득세의 징수는 원칙적으로 신고납부의 방법으로 한다.
- ③ 증여로 인한 무상승계취득의 경우에는 그 계약일을 취득시기로 한다.
- ④ 증여자(배우자 또는 직계존비속 제외)의 채무를 인수하는 부담부 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산 등을 유상으로 취득하는 것으로 본다.
- ⑤ 취득세의 과세표준은 원칙적으로 취득 당시의 시가표준액으로 한다.

**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)**

## 1월 2월 강의 3주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 취득세는 취득 단계마다 과세되는 개별과세인 물세이다.

해답 : 3

2. <해설> 차량·기계장비·항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 원시취득의 경우는 과세하지 않고 승계취득인 경우에만 과세한다.

해답 : 1

3. <해설> 취득세의 과세대상물은 부동산(토지, 건축물)·차량·기계장비·임목·항공기·선박·광업권·어업권·양식업권·골프회원권·승마회원권·콘도미니엄회원권·종합체육시설이용회원권·요트회원권의 취득이다.

해답 : 2

4. <해설> 상속(피상속인으로부터 상속인에게 한 유증 및 포괄유증과 신탁재산의 상속을 포함한다)으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 과세물건을 취득한 것으로 보아 상속인이 납세의무를 지며, 상속인이 여러 명인 경우 연대하여 납세의무를 부담한다.

해답 : 5

5. <해설> 증여자(배우자 또는 직계존비속 제외)의 채무를 인수하는 부담부증여로 취득한 경우로서 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산 등을 유상으로 취득하는 것으로 보나, 그 채무액에 상당하는 부분을 제외한 나머지 부분의 경우는 증여로 취득한 것으로 본다.

해답 : 5

6. <해설> 이미 과점주주가 된 주주가 해당 법인의 주식을 취득하여 과점주주의 주식비율이 증가된 경우 증가된 후의 주식비율이 해당 과점주주가 이전에 가지고 있던 주식의 최고비율보다 증가되지 아니한 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다.

해답 : 3

7. <해설> ㉠ 설립시 45% - 과점주주 아님

㉡ 15% 추가 취득하여 60% 된 경우 - 최초 과점주주로 60% 상당하는 과세대상물을 취득한 것으로 간주하여 취득세를 부담한다.

㉢ 25%를 처분하여 35%가 된 경우 - 과점주주 아님

㉣ 35%를 다시 취득하여 65%가 된 경우 - 다시 과점주주가 된 경우로 종전 최고비율 60%보다 증가된 10%에 상당하는 과세대상물을 취득한 것으로 간주하여 취득세를 부담한다.

해답 : 1

8. <해설> 법인장부에 의하여 취득가액이 증명되는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일을 취득시기로 한다.

해답 : 5

9. <해설> 개인과 개인 간의 취득은 계약서상 잔금지급일을 취득시기로 한다. 다만, 계약서상 잔금지급일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다. 즉, 계약서상 잔금지급일은 2021년 7월 1일이지만 소유권 이전 등기일이 2021년 6월 20일이기 때문에 취득시기는 2021년 6월 20일이 된다.

해답 : 3

10. <해설> 취득세의 과세표준은 취득 당시의 신고가액으로 한다. 신고가 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우에는 취득 당시의 시가표준액으로 한다.

해답 : 5