



■ 제32회 공인중개사 시험대비

## 부동산세법 자료

1월 2월 4주차 자료

기본서교재: 106p~169p

▶ 만점 꿈 실현 **세법 신** 이승원 교수

■ 옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.

번호	진도별 확인학습 지문	○, ×	페이지
1	국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터 유상승계취득한 경우 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에는 그 시가표준액으로 한다.		107
2	법인이 아닌 자가 부동산을 취득하면서 「공인중개사법」에 따른 공인중개사에게 지급한 중개보수는 취득가격에 포함한다.		108
3	건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 한다.		109
4	상속으로 농지를 취득한 경우 취득세 세율은 1천분의 28이다.		116
5	개인이 부동산을 증여로 취득한 경우 취득세 세율은 1천분의 35이다. 다만, 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.		116
6	조정대상지역 내의 주택을 취득하여 1세대 2주택(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외한다)에 해당하는 경우 표준세율(1천분의 40)에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다.		119
7	「주택법」에 따른 조정대상지역에 있는 주택으로서 공시가격 3억원 이상의 주택을 증여하는 경우 표준세율(1천분의 40)에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다. 다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속에게 증여하는 경우는 제외한다.		121
8	상속을 원인으로 취득한 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔로서 상속개시일부터 10년이 지나지 않은 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔은 소유주택 수에서 제외한다.		121
9	납세자가 국내에 주소를 둔 경우 취득세는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 물건소재지를 관할하는 지방자치단체에 과세표준과 세액을 신고하고 해당 세액을 납부하여야 한다.		138
10	납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 50을 가산한 금액을 취득세 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.		141

## <해설 및 해답>

■ **옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.**

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

1. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터 유상승계취득한 경우 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나 **신고가액이 대통령령으로 정하는 시가표준액보다 적을 때에도 사실상 취득가격 또는 연부금액**을 과세표준으로 한다.
2. **법인이 아닌 자**가 부동산을 취득하면서 「공인중개사법」에 따른 **공인중개사에게 지급한 중개보수는 취득가격에 포함하지 아니한다.**
4. **상속으로 농지**를 취득한 경우 취득세 세율은 **1천분의 23**이다.
7. 「주택법」에 따른 **조정대상지역에 있는 주택으로서 공시가격 3억원 이상의 주택을 증여**하는 경우 표준세율(1천분의 40)에 중과기준세율의 **100분의 400을 합한 세율**을 적용한다. 다만, 1세대 1주택자가 소유한 주택을 배우자 또는 직계존비속에게 증여하는 경우는 제외한다.
8. **상속을 원인으로 취득**한 주택, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔로서 **상속개시일부터 5년이 지나지 않은 주택**, 조합원입주권, 주택분양권 또는 오피스텔은 **소유주택 수에서 제외**한다.
10. 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 **취득한 후 신고를 하지 아니하고 매각**하는 경우에는 산출세액에 **100분의 80**을 가산한 금액을 취득세 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.

## ♣ 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 해두시는데 넘 많은 내용에 표시를 하게 되면 다시 반복하실 때 많은 내용을 접해야 하는 부담이 따르게 됩니다.

**2단계 : 진도별 테스트 문제를 입문서를 덮고 풀니다.**

문제를 푸실 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 푸실 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.

이송원 교수 학습자료 이용 : 송원세법(다음 카페), 송원세법 밴드(네이버)

# 1월~2월강의 - 기본이론과정 부동산세법(이승원 교수) 5주차 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 재산세의 특징에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 재산세 과세대상물 중 토지는 소유자별로 합산하여 과세하는 인세이고, 토지를 제외한 과세대상물은 개별과세인 물세이다.
- ② 재산세는 6월 1일 소유자에게 부과하는 보유과세이다.
- ③ 재산세는 보통징수방법에 의해 부과·징수한다.
- ④ 재산세는 납부할 세액이 1,000만원을 초과하는 경우라도 물납신청 할 수 없다.
- ⑤ 재산세는 그 세액이 2,000원 미만인 경우 소액징수면제가 적용된다.

### 2. 「지방세법」상 재산세에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 재산세 과세대상인 주택이란 「주택법」에 따른 주택을 말한다. 따라서 주택은 주거용 건물과 부속토지를 통합하여 과세한다.
- ② 과세대상 물건이 공부상 등재현황과 사실상 현황이 상이한 경우에는 공부상 현황에 의하여 재산세를 부과한다.
- ③ 재산세는 원칙적으로 보통징수방법에 의하여 부과·징수된다.
- ④ 재산세는 과세기준일 현재 시·군·구내에 소재하는 토지·건축물·주택·항공기·선박의 재산에 대해 시장·군수·지방자치단체장인 구청장이 부과한다.
- ⑤ 재산세는 납부할 세액이 250만원을 초과하는 경우 분할납부 신청이 가능하다.

### 3. 「지방세법」상 재산세의 토지에 대한 과세구분 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 과세기준일 현재 실제 영농에 사용하지 않고 있는 개인 소유의 농지 : 종합합산과세대상
- ② 1990년 5월 31일 이전부터 중중이 소유하는 농지 : 분리과세대상
- ③ 과세기준일 현재 개인이 축산용으로 사용하는 도시지역 밖의 기준면적 이내의 목장용지 : 분리과세대상
- ④ 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 「건축법」 등의 규정에 의하여 허가 등을 받아야 할 건축물(공장용 제외)로서 허가 등을 받지 아니한 건축물에 딸린 토지 : 별도합산과세대상

- ⑤ 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 회원제 골프장용 토지로서 구분등록 대상이 되는 토지 : 분리과세대상

### 4. 「지방세법」상 재산세 과세대상인 공장용지에 대한 과세방법을 설명한 것으로 옳은 것은?

- ① 군 지역의 공장으로서 입지기준면적 이내의 공장용지 : 종합합산과세
- ② 시 지역의 공업지역 내에 존재하는 공장으로서 입지기준면적 이내의 공장용지 : 분리과세
- ③ 특별시 지역의 산업단지 내에 존재하는 공장으로서 입지기준면적을 초과하는 공장용지 : 별도합산과세
- ④ 광역시 지역의 상업지역 내에 존재하는 공장으로서 입지기준면적 이내의 공장용지 : 분리과세
- ⑤ 시 지역의 주거지역 내에 존재하는 공장으로서 입지기준면적을 초과 공장용지 : 별도합산과세

### 5. 「지방세법」상 토지에 대한 재산세를 부과함에 있어서 과세대상의 구분(종합합산과세대상, 별도합산과세대상, 분리과세대상) 중 별도합산과세대상으로 모두 묶인 것은?

- ㉠ 1990년 5월 31일 이전부터 소유하는 중중이 소유하고 있는 임야
- ㉡ 「장사 등에 관한 법률」 제14조 제3항에 따른 설치·관리허가를 받은 법인묘지용 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지
- ㉢ 1990년 5월 31일 이전부터 소유하는 「수도법」에 따른 상수원보호구역의 임야
- ㉣ 「도로교통법」에 따라 등록된 자동차운전학원의 자동차운전학원용 토지로서 같은 법에서 정하는 시설을 갖춘 구역 안의 토지

- ① ㉠, ㉡
- ② ㉡, ㉢
- ③ ㉡, ㉣
- ④ ㉠, ㉡, ㉢
- ⑤ ㉡, ㉢, ㉣

### 6. 다음 자료에 의하여 2021년 「지방세법」상 재산세 납세의무자로 옳은 것은?

- ㉠ 매도인 : 甲
- ㉡ 매수인 : 乙
- ㉢ 계약금 지급일 : 2021년 5월 29일
- ㉣ 사실상 잔금지급일 : 2021년 5월 30일

- ① 甲
- ② 乙
- ③ 甲 50%와 乙 50%
- ④ 1월 1일부터 5월 29일까지는 甲, 5월 30일부터 12월 31일까지는 乙
- ⑤ 1월 1일부터 5월 30일까지는 甲, 5월 31일부터 12월 31일까지는 乙

**7. 「지방세법」상 과세기준일 현재 재산세의 납세의무자의 연결이 옳지 않은 것은?**

- ① 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합과 재산세 과세 대상 재산을 연부(年賦)로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우 : 그 매수계약자
- ② 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우 : 그 사용자
- ③ 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우 : 그 수탁자
- ④ 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우 : 그 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산(按分計算)한 부분에 대해서는 그 소유자
- ⑤ 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니하였을 경우 : 주된 상속자

**8. 「지방세법」상 재산세의 과세표준에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 과세기준일 현재의 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방 재정 여건 등을 고려하여 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.
- ② 법인 또는 국가·지방자치단체와의 거래에 대하여 사실상의 거래가격을 확인할 수 있는 경우는 그 사실상 거래가격을 재산세의 과세표준으로 한다.
- ③ 건축물에 대한 재산세 과세표준은 과세기준일 현재의 시가표준액에 100분의 50부터 100분의 90까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.
- ④ 토지에 대한 과세표준은 과세기준일 현재의 시가표준액에 100분의 50부터 100분의 90까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.
- ⑤ 주택에 대한 과세표준은 과세기준일 현재의 시가표준액에 100분의 40부터 100분의 80까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

**9. 다음은 재산세 과세표준액을 계산할 때 적용되는 공정시장가액비율에 대한 내용이다. ( )안에 들어갈 내용을 순서대로 나열한 것은?**

- |  |
|--|
| (가) 토지의 과세표준 = 과세기준일 현재의 시가표준액<br>× 공정시장가액비율( )<br>(나) 주택의 과세표준 = 과세기준일 현재의 시가표준액<br>× 공정시장가액비율( ) |
|--|

- ① 60%, 60%                      ② 60%, 70%                      ③ 70%, 60%
- ④ 70%, 70%                      ⑤ 70%, 80%

**10. 「지방세법」상 재산세의 세율구조에 대한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 골프장용 토지와 고급오락장용 토지에 대한 재산세의 세율은 1,000분의 40의 비례세율구조이다.
- ② 종합합산대상 토지에 적용되는 재산세의 세율은 0.2 ~ 0.5%의 초과누진세율구조이다.
- ③ 별장과 고급주택에 대하여는 1,000분의 40의 비례세율구조이다.
- ④ 서울특별시의 주거지역에 있는 「지방세법 시행령」으로 정하는 공장용 건축물에 대한 재산세는 그 과세표준의 1,000분의 5의 비례세율구조이다.
- ⑤ 주택(별장은 제외)에 대한 재산세의 세율구조는 최저 1,000분의 1과 최고 1,000분의 4의 초과누진세율구조이다.

**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 5주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 재산세는 납부할 세액이 1,000만원을 초과하는 경우 물납신청 할 수 있다.

해답 : 4

2. <해설> 재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 상이한 경우에는 사실상의 현황에 의하여 재산세를 부과한다.

해답 : 2

3. <해설> 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 「건축법」 등의 규정에 의하여 허가 등을 받아야 할 건축물(공장용 제외)로서 허가 등을 받지 아니한 건축물에 딸린 토지는 종합합산과세대상 토지이다.

해답 : 4

4. <해설> ① 군 지역의 공장으로서 입지기준면적 이내의 공장용지 : 분리과세

③ 특별시 지역의 산업단지 내에 존재하는 공장으로서 입지기준면적을 초과하는 공장용지 : 종합합산과세

④ 광역시 지역의 상업지역 내에 존재하는 공장으로서 입지기준면적 이내의 공장용지 : 별도합산과세

⑤ 시 지역의 주거지역 내에 존재하는 공장으로서 입지기준면적을 초과 공장용지 : 종합합산과세

해답 : 2

5. <해설> ㉠ 1990년 5월 31일 이전부터 중중이 소유하고 있는 임야 : 분리과세

㉡ 「장사 등에 관한 법률」 제14조 제3항에 따른 설치·관리허가를 받은 법인묘지용 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지 : 별도합산과세

㉢ 1990년 5월 31일 이전부터 소유하는 「수도법」에 따른 상수원보호구역의 임야 : 분리과세

㉣ 「도로교통법」에 따라 등록된 자동차운전학원의 자동차운전학원용 토지로서 같은 법에서 정하는 시설을 갖춘 구역 안의 토지 : 별도합산과세

해답 : 3

6. <해설> 과세기준일 현재의 사실상 소유자를 납세의무자로 하는데 사실상 잔금지급이 2021년 5월 30일에 이루어 졌으므로 6월 1일 현재 소유자인 매수자 乙은 2021년 재산세 전액에 대해서 납세의무를 진다.

해답 : 2

7. <해설> 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 그 위탁자(「주택법」에 따른 지역주택조합 및 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말한다)를 납세의무자로 본다. 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다.

해답 : 3

8. <해설> 법인 또는 국가·지방자치단체와의 거래에 대하여 사실상의 거래가격을 확인할 수 있는 경우라도 사실상 거래가격이 아닌 과세기준일 현재의 시가표준액을 재산세의 과세표준으로 한다.

해답 : 2

9. <해설> (가) 토지의 과세표준 = 과세기준일 현재의 시가표준액 × 공정시장가액비율( 70% )

(나) 주택의 과세표준 = 과세기준일 현재의 시가표준액 × 공정시장가액비율( 60% )

해답 : 3

10. <해설> 고급주택에 대한 재산세의 세율구조는 1,000분의 40의 비례세율이 아닌 최저 1,000분의 1과 최고 1,000분의 4의 4단계 초과누진세율구조이다.

해답 : 3