



■ 제32회 공인중개사 시험대비

부동산세법 자료

11월 12월 5주차 자료

기본서 교재: 337p~356p

▶ 만점 꿈 실현 **세법 신** 이승원 교수

■ **옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.**

번호	진도별 확인학습 지문	○, ×	페이지
1	거주자가 특수관계인과 거래(시가와 거래가액의 차액이 5억원임)에 있어서 토지를 시가에 미달하게 양도함으로써 조세의 부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정되는 때에는 그 양도가액을 시가에 의하여 계산한다.		337
2	취득원가에 현재가치할인차금이 포함된 양도자산의 보유기간 중 사업소득금액 계산시 필요경비로 산입한 현재가치할인차금상각액은 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비로 본다.		338
3	당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 해당 이자상당액은 취득가액 계산시 포함하지 않는다.		338
4	「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 징수한 조정금은 취득가액에 포함한다.		339
5	양도자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용(재해·노후화 등 부득이한 사유로 인하여 건물을 재건축한 경우 그 철거비용을 포함한다)은 자본적 지출액으로 필요경비에 포함한다.		344
6	취득시 법령의 규정에 따라 매입한 국민주택채권을 만기 전에 법령이 정하는 금융기관에 양도함으로써 발생하는 매각차손은 필요경비에 포함한다.		345
7	토지·건물·부동산에 관한 권리로서 등기되고 보유기간이 3년인 것은 장기보유특별공제를 적용한다.		348
8	장기보유특별공제액은 건물의 양도가액에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.		349
9	등기된 비사업용의 토지를 양도하는 경우에는 양도소득기본공제를 받을 수 없다.		353
10	국내소재 등기된 상업용 건물을 1년 6개월 보유하다가 양도한 경우 6 ~ 45%의 8단계 초과누진세율이 적용된다.		354

<해설 및 해답>

▣ 옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.

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

- 취득원가에 현재가치할인차금이 포함된 양도자산의 보유기간 중 사업소득금액 계산시 필요경비로 산입한 현재가치할인차금상각액은 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비로 볼 수 없다.
- 당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 해당 이자상당액은 취득가액 계산시 포함한다.
- 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 징수한 조정금은 취득가액에 포함하지 아니한다.
- 부동산에 관한 권리는 장기보유특별공제를 받을 수 없다.
- 장기보유특별공제액은 건물의 양도차익에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- 등기된 비사업용의 토지를 양도하는 경우에도 양도소득기본공제를 받을 수 있다.
- 국내 소재 등기된 상업용 건물을 1년 6개월 보유하다가 양도한 경우에는 100분의 40의 비례세율이 적용된다.

♣ 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 기본서를 덮고 풀니다.

문제를 푸실 때는 기본서를 절대로 보시면 안 됩니다. 문제를 푸시다가 순간적으로 내용을 불려고 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.

11월~12월강의 - 기초과정 부동산세법(이승원 교수) 6주차 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. 미등기 양도자산에 대한 「소득세법」상 양도소득세의 내용을 설명한 것으로 옳지 않은 것은?

- ① 미등기 자산을 양도하는 경우에는 비과세 규정 및 감면 규정을 적용하지 아니한다.
- ② 미등기 자산을 양도하는 경우에는 필요경비개산공제를 적용하지 않는다.
- ③ 미등기 자산을 양도하는 경우에는 장기보유특별공제를 적용하지 않는다.
- ④ 미등기 자산을 양도하는 경우에는 양도소득기본공제를 적용하지 않는다.
- ⑤ 미등기 자산을 양도하는 경우에는 과세표준에 100분의 70의 세율을 적용한다.

2. 다음은 양도소득세의 양도차손 통산에 대한 내용이다. ()안에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

자산별 양도차손은 같은 세율이 적용되는 자산의 ()에서 먼저 통산한 후 미공제분은 다른 세율이 적용되는 자산의 ()에서 통산한다. 세율별 공제에 의하여 공제되지 못한 양도차손은 소멸된다. 따라서 미공제된 양도차손을 종합소득금액·퇴직소득금액에서 공제할 수 없으며, 다음 과세기간으로 이월되지도 않는다.

- ① 양도차익
- ② 양도소득금액
- ③ 양도소득과세표준
- ④ 양도소득 산출세액
- ⑤ 필요경비

3. 「소득세법」상 이월과세 등에 관한 내용이다. ()안에 들어갈 것으로 알맞은 것은?

(가) 토지, 건물을 배우자에게 증여 후 (A)년 내 그 배우자가 타인에게 양도하는 경우에는 해당 수증자인 배우자를 납세의무자로 하되 증여자의 취득가액을 기준으로 양도소득세를 과세한다. 이에 따라 증여 당시 증여세 부과액은 양도시의 필요경비에 산입한다.

(나) 양도소득세를 부당하게 감소시키기 위하여 특수관계인에게 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 그 증여일로부터 (B)년 이내에 다시 이를 타인에게 양도한 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 본다. 다만, 배우자간 증여재산의 이월과세가 적용되는 경우에는 이 규정을 적용하지 아니한다.

- ① (A) 3, (B) 5
- ② (A), (B) 모두 3
- ③ (A), (B) 모두 5
- ④ (A) 5, (B) 3
- ⑤ (A), (B) 모두 10

4. 2019년 1월 1일 甲은 그의 배우자 乙에게 시가 10억원(취득가액 5억원)의 자산 A를 증여하고, 2020년 5월 25일 乙은 丙에게 해당 자산 A를 12억원에 양도한 경우 「소득세법」상 설명으로 옳은 것은?(다만, 자산 A는 양도소득세 과세대상 자산에 해당한다)

- ① 자산 A가 건물에 해당하는 경우 甲이 丙에게 12억원에 양도한 것으로 보고 양도소득세를 과세한다.
- ② 자산 A가 토지에 해당하는 경우 乙에게 증여세를 과세한다.
- ③ 자산 A가 토지에 해당하는 경우 乙은 甲과 함께 양도소득세 연대납세의무를 진다.
- ④ 자산 A가 건물에 해당하는 경우 10억원에 자산 A를 취득한 것으로 보고 乙에게 양도소득세를 과세한다.
- ⑤ 자산 A가 건물에 해당하는 경우 乙이 증여받은 자산 A에 대하여 납부한 증여세상당액은 乙에게 환급한다.

5. 다음은 부당행위계산 유형에 대한 설명이다. ()안에 알맞은 말로 짝지어진 것은?

특수관계인으로부터 시가보다 높은 가격으로 자산을 매입하거나 특수관계인에게 시가보다 낮은 가격으로 자산을 양도한 경우로서, 시가와 거래가액의 차액이 (a)이상이거나, 시가의 (b)에 상당하는 금액 이상인 경우에 한해서 적용한다.

- ① (a) : 3억원, (b) : 5/100
- ② (a) : 5억원, (b) : 5/100
- ③ (a) : 3억원, (b) : 3/100
- ④ (a) : 5억원, (b) : 3/100
- ⑤ (a) : 3억원, (b) : 1/100

6. 「소득세법」상 납세지에 관한 설명으로 옳지 않은 항목을 모두 고른 것은?

가. 거주자의 납세지는 주소지이다.
나. 주소지가 없는 거주자의 납세지는 사업장이다.
다. '납세지'란 소득세의 관할 세무서를 정하는 기준이 되는 장소이다.
라. 국내사업장이 있는 비거주자의 납세지는 국내원천소득 발생장소이다.

- ① 가, 나
- ② 가, 다
- ③ 나, 다
- ④ 나, 라
- ⑤ 다, 라

7. 거주자인 甲은 국내 소재 토지를 2020년 2월 25일에 양도(부담부증여 아님)하는 경우 「소득세법」상 양도소득세 예정신고기한은 언제까지인가?

- ① 2020년 2월 말일 ② 2020년 4월 26일
③ 2020년 4월 30일 ④ 2020년 5월 31일
⑤ 2020년 6월 30일

8. 「소득세법」상 분할납부에 관한 설명이다. ()안에 들어갈 말을 순서대로 고른 것으로 옳은 것은?

거주자로서 납부세액이 ()을 초과하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 후 ()이내에 분할납부 할 수 있다.
ㄱ. 500만원 ㄴ. 1천만원 ㄷ. 2천만원
ㄹ. 1개월 ㅁ. 2개월 ㅂ. 6개월

- ① ㄱ, ㄷ ② ㄱ, ㅁ
③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㅁ
⑤ ㄷ, ㅂ

9. 甲이 등기된 국내소재 공장(건물)을 양도한 경우, 양도소득 과세표준 예정신고 및 확정신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 2020년 3월 15일에 양도한 경우, 예정신고기한은 2020년 6월 15일이다.
② 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에는 예정신고를 하지 않는다.
③ 예정신고 관련 무신고가산세가 부과되는 경우, 그 부분에 대하여 확정신고와 관련한 무신고가산세가 다시 부과된다.
④ 확정신고기간은 양도일이 속한 연도의 다음 연도 6월 1일부터 6월 30일까지이다.
⑤ 해당 연도에 누진세율의 적용대상 자산에 대한 예정신고를 2회 이상 한 자가 법령에 따라 이미 신고한 양도소득금액과 합산하여 신고하지 아니한 경우 양도소득세 확정신고를 해야 한다.

10. 「소득세법」상 거주자의 국외자산 양도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 해당 자산의 양도일까지 계속하여 국내에 5년 이상 주소 또는 거소를 둔 거주자만 해당한다.
② 국외 부동산을 3년 이상 보유하다가 양도한 경우 장기보유특별공제를 적용한다.
③ 국외 부동산 양도에 대하여는 연 250만원의 양도소득 기본공제를 적용받을 수 있다.

④ 국외 부동산의 양도는 보유기간에 관계없이 6%에서 45%의 8단계 초과누진세율을 적용한다.

⑤ 국외자산 양도로 인한 양도소득세 외국납부세액은 이중과세 조정시 양도소득 산출세액에서 공제하는 방법과 양도소득금액 계산상 필요경비에 산입하는 방법 중 하나를 선택하여 적용받을 수 있다.

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

11월 12월 강의 6주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 미등기 자산을 양도한 경우라도 필요경비개산공제를 적용한다.

해답 : 2

2. <해설> 자산별 양도차손은 같은 세율이 적용되는 자산의 양도소득금액에서 먼저 통산한 후 미공제분은 다른 세율이 적용되는 자산의 양도소득금액에서 통산한다. 세율별 공제에 의하여 공제되지 못한 양도차손은 소멸된다. 따라서 미공제된 양도차손을 종합소득금액·퇴직소득금액에서 공제할 수 없으며, 다음 과세기간으로 이월되지도 않는다.

해답 : 2

3. <해설> (가) 토지, 건물을 배우자에게 증여 후 (5)년 내 그 배우자가 타인에게 양도하는 경우에는 해당 수증자인 배우자를 납세의무자로 하되 증여자의 취득가액을 기준으로 양도소득세를 과세한다. 이에 따라 증여 당시 증여세 부과액은 양도시의 필요경비에 산입한다.

(나) 양도소득세를 부당하게 감소시키기 위하여 특수관계인에게 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 그 증여일로부터 (5)년 이내에 다시 이를 타인에게 양도한 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 본다. 다만, 배우자간 증여재산의 이월과세가 적용되는 경우에는 이 규정을 적용하지 아니한다.

해답 : 3

4. <해설> ① 자산 A가 건물에 해당하는 경우 乙이 丙에게 12억원에 양도한 것으로 보고 양도소득세를 과세한다.

③ 배우자가 증여받은 경우는 이월과세로 연대납세의무를 부담하지 않는다.

④ 자산 A가 건물에 해당하는 경우 5억원에 자산 A를 취득한 것으로 보고 乙에게 양도소득세를 과세한다.

⑤ 자산 A가 건물에 해당하는 경우 乙이 증여받은 자산 A에 대하여 납부한 증여세상당액은 필요경비에 산입한다.

해답 : 2

5. <해설> 특수관계인으로부터 시가보다 높은 가격으로 자산을 매입하거나 특수관계인에게 시가보다 낮은 가격으로 자산을 양도한 경우 시가와 거래가액의 차액이 시가의 100분의 5 이상이거나 3억원 이상인 경우에 한하여 부당행위계산부인 규정을 적용한다.

해답 : 1

6. <해설> 나. 주소지가 없는 거주자의 납세지는 거소지이다.

라. 국내사업장이 있는 비거주자의 납세지는 국내사업장 소재지이다.

해답 : 4

7. <해설> 토지 등을 양도하는 경우는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 예정신고를 하여야 하기 때문에 2020년 2월 25일 양도한 부동산의 경우 2020년 4월 30일까지 예정신고를 하여야 한다.

해답 : 3

8. <해설> 거주자로서 납부세액이 (1,000만원)을 초과하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 후 (2개월) 이내에 분할납부 할 수 있다.

해답 : 4

9. <해설> ① 2020년 3월 15일에 양도한 경우, 예정신고기한은 2020년 5월 31일이다.

② 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 예정신고를 하여야 한다.

③ 예정신고 관련 무신고가산세가 부과되는 경우, 그 부분에 대하여 확정신고와 관련한 무신고가산세는 다시 부과되지 아니한다.

④ 확정신고기간은 양도일이 속한 연도의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지이다.

해답 : 5

10. <해설> 국외 부동산을 3년 이상 보유하다가 양도한 경우라도 장기보유특별공제는 적용되지 아니한다.

해답 : 2