

11월~12월강의 - 기초과정 부동산세법(이승원 교수) 4주차 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. 다음 소득 중 「소득세법」상 양도소득세 비과세를 적용받을 수 없는 것은?

- ① 파산선고로 인한 처분으로 발생하는 소득
- ② 대통령령이 정하는 1세대 1주택을 양도함으로 발생하는 소득
- ③ 대통령령이 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분합으로 발생하는 소득
- ④ 법인에 대한 현물출자로 건물이 유상으로 사실상 이전 되는 경우
- ⑤ 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 감소되어 지급받는 조정금

2. 다음은 농지를 교환·분합하는 경우 비과세를 받기 위한 요건을 등식으로 표시한 것이다. 이 중 옳은 것은?

- ① [고액토지가액-저액토지가액] < 고액토지가액 × 1/2
- ② [고액토지가액-저액토지가액] ≤ 고액토지가액 × 1/2
- ③ [고액토지가액-저액토지가액] ≥ 고액토지가액 × 1/4
- ④ [고액토지가액-저액토지가액] ≤ 고액토지가액 × 1/4
- ⑤ [고액토지가액-저액토지가액] < 저액토지가액 × 1/4

3. 「소득세법」상 양도소득세 비과세대상인 1세대에 대한 설명이다. 원칙적으로 1세대가 되기 위해서는 배우자가 있어야 하지만, 배우자가 없는 때에도 1세대로 보는 특례규정이 있는데 이에 해당하는 것으로 묶인 것은?

- (가) 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- (나) 배우자와 별거 생활하는 경우
- (다) 소득이 없는 납세의무자인 거주자가 20세인 경우
- (라) 종합소득·퇴직소득·양도소득이 「국민기초생활보장법」에 따른 기준 중위소득의 100분의 30으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우

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

4. 「소득세법」상 1세대 1주택(고가주택 제외) 비과세규정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단 거주자의 국내주택을 양도한 것으로 가정한다)

- ① 1세대 1주택 비과세규정을 적용하는 경우 부부가 각각 세대를 달리 구성하는 경우에도 동일한 세대로 본다.
- ② 1세대 1주택 비과세 규정을 적용함에 있어서 2개의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 해당 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.
- ③ 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택(보유기간 4년)은 비과세한다.
- 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 주택에 딸린 토지를 나누어 양도하는 경우에는 그 양도하는 부분의 토지는 1세대 1주택에 딸린 토지로 보지 아니한다.

5. 「소득세법 시행령」 제155조 제1항 1세대 1주택 특례에 관한 아래 문장 중 ()에 들어갈 내용이 순서대로 배열된 것은?

소득세법 시행령 제155조 제1항 : 국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 종전 주택을 양도하기 전에 신규 주택을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전 주택을 취득한 날부터 () 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 그 신규 주택을 취득한 날부터 () 이내[종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득하는 경우에는 신규 주택의 취득일로부터 () 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사하여 전입신고를 하고 신규 주택의 취득일로부터 () 이내]에 종전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

- ① ㉠ : 1년 ㉡ : 2년 ㉢ : 1년 ㉣ : 1년
- ② ㉠ : 1년 ㉡ : 3년 ㉢ : 1년 ㉣ : 1년
- ③ ㉠ : 2년 ㉡ : 2년 ㉢ : 2년 ㉣ : 1년
- ④ ㉠ : 1년 ㉡ : 3년 ㉢ : 2년 ㉣ : 2년
- ⑤ ㉠ : 2년 ㉡ : 2년 ㉢ : 2년 ㉣ : 2년

6. 다음은 「소득세법령」상 1세대 1주택에 대한 양도소득세의 비과세 적용요건 중 보유기간의 제한을 받지 아니하는 경우를 나열한 것이다. 이에 해당하지 않는 것은?

- ① 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 민간건설임대주택 또는 「공공주택특별법」에 따른 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주한 기간이 5년 이상인 경우
- ② 「해외이주법」에 의한 해외이주로 세대전원이 출국(출국일 현재 1주택에 해당한다)함으로써 출국일로부터 2년 이내에 양도하는 경우
- ③ 주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용되는 경우
- ④ 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양으로 세대전원이 다른 시(도농복합형태의 시의 읍·면 지역 포함)·군으로 주거를 이전함으로써 1년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우
- ⑤ 취득 후 1년간 거주한 주택을 사업상의 형편으로 세대전원이 다른 시(도농복합형태의 시의 읍·면 지역 포함)·군으로 주거를 이전함으로써 양도하는 경우

7. 다음은 「소득세법」상 양도소득세의 고가주택(등기필)에 대한 설명이다. 이 중 틀린 것은? (단 거주자의 국내주택을 양도한 것으로 가정한다)

- ① 고가주택이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 기준시가의 합계액이 9억원을 초과하는 주택을 말한다.
- ② 1세대 1주택 비과세 요건에 해당하는 주택인 경우에도 고가주택인 경우에는 고가주택에 해당하는 부분에 대하여는 과세한다.
- ③ 법령에 따른 고가주택에 해당하는 자산의 양도차익은 「소득세법」 제95조 제1항에 따른 양도차익에 “양도가액에서 9억원을 차감한 금액이 양도가액에서 차지하는 비율”을 곱하여 산출한다.
- ④ 겸용주택의 1세대 1주택 판정시 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 커서 전체를 주택으로 보는 경우에는 주택 외의 부분을 포함한 전체 실거래가액을 가지고 고가주택 여부를 판정한다.
- ⑤ 단독주택으로 보는 다가구주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 고가주택 여부를 판정한다.

8. 「소득세법」상 거주자의 양도소득세에 관한 설명으로 옳지 않은 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 양도소득의 총수입금액은 양도가액으로 한다.
- ④ 양도차익은 양도가액에서 장기보유특별공제액을 공제하여 계산한다.
- ⑤ 양도소득과세표준액을 계산시 가장 나중에 공제되는 순위는 양도소득기본공제액이 된다.

9. 다음은 양도소득세의 양도차익 계산에 있어서 실거래가액으로 계산할 때에는 납세의무자가 증빙서류를 제출하는데 증빙서류가 미비하거나 허위가 명백하여 인정 또는 확인할 수 없어 취득가액을 추계결정하는 경우, 추계방법의 적용순서로 옳은 것은?

(㉠) 매매사례가액	(㉡) 환산취득가액
(㉢) 감정가액	(㉣) 기준시가

- ① (㉠)→(㉡)→(㉢)→(㉣) ② (㉠)→(㉢)→(㉡)→(㉣)
- ③ (㉢)→(㉠)→(㉡)→(㉣) ④ (㉢)→(㉠)→(㉣)→(㉡)
- ⑤ (㉡)→(㉠)→(㉢)→(㉣)

10. 「소득세법」상 거주자의 양도소득세가 과세되는 부동산의 양도가액 또는 취득가액을 추계조사하여 양도소득과세표준 및 세액을 결정 또는 경정하는 경우 적용되는 매매사례가액과 감정가액의 평균액에 대한 내용이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

(가) 매매사례가액은 양도일 또는 취득일 전·후 각 () 이내에 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액을 말한다.
(나) 감정가액은 해당 자산에 대하여 감정평가기준일이 양도일 또는 취득일 전·후 각 () 이내이고 2 이상의 감정평가업자가 평가한 것으로서 신빙성이 인정되는 경우 그 감정가액의 평균액으로 한다.

- ① 3개월, 3개월 ② 3개월, 6개월
- ③ 5개월, 5개월 ④ 5개월, 6개월
- ⑤ 6개월, 6개월

틀린 문제는 꼭 복습해서 확실하게 정리를 다시 하시기 바랍니다.

11월 12월 강의 4주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 법인에 대한 현물출자로 건물이 유상으로 사실상 이전되는 경우에는 양도소득세 과세대상에 해당한다.

해답 : 4

2. <해설> 농지의 교환 또는 분합으로 발생하는 소득에 대하여는 교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 큰 편의 4분의 1 이하인 경우에 한하여 양도소득세를 비과세 한다. 만일 그 토지가액의 차액이 큰 편의 4분의 1을 초과하면 그 초과하는 부분만이 과세대상이 되는 것이 아니라 전부가 과세대상이 된다.

$$(\text{고액토지가액} - \text{저액토지가액}) \leq \text{고액토지의 가액} \times 4\text{분의 } 1$$

해답 : 4

3. <해설> 1세대라 함은 거주자 및 그 배우자(법률상 이혼을 하였으나 생계를 같이 하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 관계에 있는 사람을 포함한다)가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 가족 전원을 말한다. 이 경우 가족이라 함은 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자 포함) 및 형제자매를 말하며, 취학·질병의 요양·근무상 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다. 이때 배우자가 없는 경우에도 1세대로 인정하는 경우는 다음과 같다.

㉠ 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

㉡ 납세의무자인 거주자가 30세 이상인 경우

㉢ 종합소득·퇴직소득·양도소득이 「국민기초생활보장법」에 따른 기준 중위소득의 100분의 40 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 그 밖에 기획재정부령이 정하는 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 그러하지 아니한다.

해답 : 1

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

해답 : 4

5. <해설> 국내에 1주택을 소유한 1세대가 종전의 주택을 양도하기 전에 신규 주택을 취득(자기가 건설하여 취득한 경우를 포함한다)함으로써 일시적으로 2주택이 된 경우 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상이 지난 후 신규 주택을 취득하고 다음에 따라 종전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세를 적용한다.

㉠ 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

㉡ 종전의 주택이 조정대상지역에 있는 상태에서 조정대상지역에 있는 신규 주택을 취득[조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 신규 주택을 취득하거나 신규 주택을 취득하기 위해 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 증명서류에 의해 확인되는 경우는 제외한다]하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족한 경우. 다만, 신규 주택의 취득일 현재 기존 임차인이 거주하고 있는 것이 임대차계약서 등 명백한 증명서류에 의해 확인되고 그 임대차기간이 끝나는 날이 신규 주택의 취득일로부터 1년 후인 경우에는 다음의 기간을 전 소유자와 임차인간의 임대차계약 종료일까지로 하되, 신규 주택의 취득일로부터 최대 2년을 한도로 하고, 신규 주택 취득일 이후 갱신한 임대차계약은 인정하지 않는다.

㉢ 신규 주택의 취득일로부터 1년 이내에 그 주택으로 세대전원이 이사(기획재정부령으로 정하는 취학,

근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유로 세대의 구성원 중 일부가 이사하지 못하는 경우를 포함한다)하고 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 마친 경우

㉞ 신규 주택의 취득일부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우

해답 : 2

6. <해설> 취학·질병요양·근무상의 형편·기타 부득이한 사유로 세대원 모두가 다른 시·군 지역으로 이사를 하고 양도일 현재 1년 이상 거주한 주택을 양도하는 경우에 보유기간의 제한을 받지 않고 비과세된다. 이때 부득이한 사유는 다음의 경우에 한한다.

㉠ 취학 : 「초·중등 교육법」에 의한 학교(유치원·초등학교·중학교 제외) 및 「고등교육법」에 의한 학교에의 취학을 말한다.

㉡ 근무형편 : 직장의 변경이나 전근 등의 근무상의 형편을 말한다. 이는 동일 직장 내의 전근이나, 새로운 직장의 취업 모두에 해당하는 것이나 사업상 형편으로 이전시는 인정되지 않는다.

㉢ 질병요양 : 1년 이상의 치료나 요양을 필요로 하는 질병의 치료 또는 요양을 말한다.

해답 : 5

7. <해설> 고가주택이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 9억원을 초과하는 것을 말한다. 겸용주택의 1세대 1주택 판정시 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 커서 전체를 주택으로 보는 경우에는 주택 외의 부분을 포함한 전체 실거래가액을 가지고 고가주택 여부를 판정한다.

해답 : 1

8. <해설> 양도차익은 양도가액에서 취득가액과 필요경비를 공제하여 계산한다.

해답 : 4

9. <해설> 양도가액 또는 취득가액을 실지거래가액에 의하는 경우로서 장부 기타 증빙서류에 의하여 해당 자산의 양도 당시 또는 취득 당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우에는 다음의 방법을 차례로 적용하여 양도가액 또는 취득가액을 산정할 수 있다.

㉠ 양도가액의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 : 매매사례가액 ⇒ 감정가액 ⇒ 기준시가

㉡ 취득가액의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 : 매매사례가액 ⇒ 감정가액 ⇒ 환산취득가액 ⇒ 기준시가

해답 : 2

10. <해설> (가) 매매사례가액은 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내에 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액을 말한다.

(나) 감정가액은 해당 자산에 대하여 감정평가기준일이 양도일 또는 취득일 전·후 각 3월 이내이고 2 이상의 감정평가업자가 평가한 것으로서 신빙성이 인정되는 경우 그 감정가액의 평균액으로 한다.

해답 : 1