

# 11월~12월강의 - 기초과정 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. 「소득세법」상 양도소득세에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 양도소득세는 양도자별로 합산과세되는 인세이다.
- ② 양도소득세는 유통과세에 속한다.
- ③ 소득세는 종합과세를 원칙으로 하기 때문에 양도소득은 종합소득에 합산하여 과세한다.
- ④ 양도소득세는 원칙적으로 납세의무자가 신고하는 때 확정된다.
- ⑤ 양도소득세 과세단위는 개인단위과세제도를 원칙으로 한다.

### 2. 다음 자산의 양도로 인하여 발생하는 소득 중 양도소득세의 과세대상이 아닌 것은?(단, 거주자가 국내자산을 양도한 것으로 한정함)

- ① 지상권의 양도로 인한 양도소득
- ② 등기되지 아니한 부동산임차권의 양도소득
- ③ 아파트당첨권의 양도소득
- ④ 전세권의 양도로 인한 양도소득
- ⑤ 사업에 사용하는 토지·건물과 함께 양도하는 영업권의 양도소득

### 3. 다음은 「소득세법」상 양도소득세 과세대상물을 열거한 것이다. 이 중 틀린 것은?(단, 거주자가 국내자산을 양도한 것으로 한정함)

- ① 광업권 및 어업권
- ② 토지와 함께 양도하는 이촉권을 양도함으로써 얻은 소득
- ③ 부동산매매계약을 체결한 자가 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리
- ④ 지상권·전세권과 등기된 부동산임차권
- ⑤ 부동산을 취득할 수 있는 권리

### 4. 「소득세법」상 양도소득세의 양도에 해당되지 않은 것은?

- ① 건물을 법인에 현물출자하는 경우
- ② 보유한 토지를 타인이 보유한 토지와 교환하는 경우

- ③ 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목이나 지번이 변경된 경우
- ④ 특수관계인이 아닌 자간의 건물에 대한 부담부증여시 수증자가 증여자의 채무를 인수하는 경우
- ⑤ 이혼위자료로 토지의 소유권을 이전하는 경우

### 5. 「소득세법」상 양도소득세의 과세대상이 되는 양도에 해당하는 것은?(단, 거주자의 국내 양도대상 자산으로 가정함)

- ① 하나의 토지를 공유하던 자가 공유자 지분 변경 없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 그 공유 토지를 소유자 지분별로 단순히 재분할하는 경우
- ② 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권 이전등기를 하는 경우
- ③ 「소득세법 시행령」 제151조 제1항에 따른 양도담보계약을 체결한 후 채무불이행으로 인하여 당해 자산을 변제에 충당한 때
- ④ 매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인 무효로 판시되어 소유권이 환원되는 경우
- ⑤ 본인 소유 자산을 경매로 인하여 본인이 재취득한 경우

### 6. 「소득세법」상 양도소득세 과세대상이 아닌 것으로 묶인 것은?

- ㄱ. 「도시개발법」에 따라 토지의 일부가 보류지로 충당되는 경우  
 ㄴ. 지방자치단체가 발행하는 토지상환채권을 양도하는 경우  
 ㄷ. 이혼으로 인하여 혼인 중에 형성된 부부공동재산을 「민법」 제839조의2에 따라 재산분할하는 경우  
 ㄹ. 상가 건축물을 수용당한 경우  
 ㅁ. 주거용 건물건설업자가 당초부터 판매할 목적으로 신축한 다가구주택을 양도하는 경우

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

### 7. 甲은 소유하고 있던 시가 5억원의 토지를 특수관계자(배우자 또는 직계존비속이 아닌)인 乙에게 증여하였다. 乙에게 증여한 토지에는 금융기관 차입금 3억원의 저당권이 설정되어 있으며, 동 차입금은 수증자가 인수하기로 하였다. 이 경우 甲과 乙이 부담하여야 할 세금을 가장 바르게 설명한 것은?

- ① 甲은 5억원 전부에 대하여 양도소득세 납세의무가 있다.
- ② 甲은 5억원에 대하여 양도소득세가 과세되고, 乙도 2억원에 대하여 양도소득세 납세의무가 발생한다.
- ③ 甲은 5억원 전부에 대하여 양도소득세 납세의무가 있으며, 乙은 2억원에 대하여 증여세 납세의무가 발생한다.
- ④ 甲은 3억원에 대하여 양도소득세 납세의무가 있고, 乙은 2억원에 대하여 증여세 납세의무가 있다.
- ⑤ 甲은 5억원에 대하여 양도소득세 납세의무가 있고, 乙은 3억원에 대하여 증여세 납세의무가 있다.

#### 8. 「소득세법」상 양도소득세가 과세되는 것은?

- ① 거주자 甲은 이혼하면서 법원의 판결에 따른 재산분할에 의하여 배우자에게 혼인 중에 형성된 부부공동재산인 토지의 소유권을 이전하였다.
- ② 사업자인 거주자 乙은 사업용으로 사용하는 기계장치를 처분하였다.
- ③ 거주자 丙은 소유의 토지를 동생에게 증여하면서, 동생이 그 토지에 의하여 담보된 丙의 은행대출 채무를 인수하였다.
- ④ 건설업을 영위하는 사업자인 丁은 아파트를 신축하여 판매하였다.
- ⑤ 거주자 戊는 자기 소유의 토지를 경매로 인하여 자가 재취득하였다.

#### 9. 다음과 같은 경우 「소득세법」상 양도소득세의 양도 및 취득시기로 옳은 것은?

- |   |
|---|
| ㉠ 계약일 : 2020년 3월 5일                             |
| ㉡ 중도금 지급일 1차 : 2020년 4월 5일<br>2차 : 2020년 5월 20일 |
| ㉢ 계약상 잔금지급일 : 확인 불가능                            |
| ㉣ 사실상 대금청산일 : 2020년 5월 30일                      |
| ㉤ 등기부에 기재된 등기접수일 : 2020년 6월 20일                 |

- ① 2020년 3월 5일                      ② 2020년 4월 5일
- ③ 2020년 5월 20일                    ④ 2020년 5월 30일
- ⑤ 2020년 6월 20일

#### 10. 「소득세법」상 양도차익을 계산함에 있어서 양도 및 취득시기를 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 「민법」상 점유로 인하여 부동산의 소유권을 취득한 경우 : 해당 부동산의 점유를 개시한 날
- ② 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 : 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일

- ③ 부동산의 소유권이 타인에게 이전되었다가 법원의 무효판결에 의하여 해당 자산의 소유권이 환원된 경우 : 법원의 무효판결일
- ④ 장기할부조건의 경우 : 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함)접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날
- ⑤ 증여에 의하여 취득한 부동산의 경우 : 증여를 받은 날

**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)**

## 11월 12월 강의 3주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 양도소득은 사업성이 없는 소득으로 사업성이 있는 종합소득과 분류과세 하므로 종합소득과 합산하여 과세하지 않고 별도로 분류하여 과세한다.

해답 : 3

2. <해설> 부동산에 관한 권리는 부동산을 이용할 수 있는 권리와 부동산을 취득할 수 있는 권리로 다음과 같이 구분된다.

부동산을 이용할 수 있는 권리	부동산을 취득할 수 있는 권리
㉠ 지상권 ㉡ 전세권 ㉢ 등기된 부동산임차권	㉠ 아파트당첨권 ㉡ 토지상환채권, 주택상환채권 ㉢ 부동산매매계약을 체결한 자가 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리

해답 : 2

3. <해설> 광업권 및 어업권은 취득세 대상은 되지만, 양도소득세 대상은 되지 않는다.

해답 : 1

4. <해설> 「도시개발법」이나 그 밖의 법률의 규정에 의한 환지처분으로 지목이나 지번이 변경되는 경우에는 양도가 아니다.

해답 : 3

5. <해설> ① 하나의 토지를 공유하던 자가 공유자 지분 변경 없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 그 공유 토지를 소유자 지분별로 단순히 재분할하는 경우 : 양도 아님

② 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우 : 양도 아님

③ 「소득세법 시행령」 제151조 제1항에 따른 양도담보 계약을 체결한 후 채무불이행으로 인하여 당해 자산을 변제에 충당한 때 : 양도

④ 매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인 무효로 판시되어 소유권이 환원되는 경우 : 양도 아님

⑤ 본인 소유 자산을 경매로 인하여 본인이 재취득한 경우 : 양도아님

해답 : 3

6. <해설> ㄱ. 「도시개발법」에 따라 토지의 일부가 보류지로 충당되는 경우 - 양도아님

ㄴ. 지방자치단체가 발행하는 토지상환채권을 양도하는 경우 - 양도대상

ㄷ. 이혼으로 인하여 혼인 중에 형성된 부부공동재산을 「민법」 제839조의2에 따라 재산분할하는 경우 - 양도아님

ㄹ. 상가 건축물을 수용당한 경우 - 양도대상

ㅁ. 주거용 건물건설업자가 당초부터 판매할 목적으로 신축한 다가구주택을 양도하는 경우 - 양도아님 (종합소득대상)

해답 : 2

7. <해답> 부담부증여에 대하여는 수증자가 인수한 채무에 대하여는 양도로 보고, 채무 이외의 부분에 대하여는 증여로 본다. 즉, 5억원 중에서 채무에 상당하는 3억원은 甲이 양도소득세 납세의무가 있고, 나머지 2억원에 대하여는 乙이 증여세 납세의무를 지게 된다.

해답 : 4

8. <해설> ① 거주자 甲은 이혼하면서 법원의 판결에 따른 재산분할에 의하여 배우자에게 혼인 중에 형성된 부부공동재산인 토지의 소유권을 이전하였다. - 양도아님

② 사업자인 거주자 乙은 사업용으로 사용하는 기계장치를 처분하였다. - 종합소득세 과세

③ 거주자 丙은 소유의 토지를 동생에게 증여하면서, 동생이 그 토지에 의하여 담보된 丙의 은행대출 채무를 인수하였다. - 부담부증여로 채무를 인수한 부분은 양도

④ 건설업을 영위하는 사업자인 丁은 아파트를 신축하여 판매하였다. - 종합소득세 과세

⑤ 거주자 戊는 자기 소유의 토지를 경매로 인하여 자기가 채취득하였다. - 양도아님

해답 : 3

9. <해설> 양도소득세의 양도 및 취득시기는 원칙적으로 사실상 대금청산일이며, 사실상 대금청산일이 분명하지 않은 경우에는 등기접수일에 양도 및 취득한 것으로 본다. 이 경우는 대금청산일이 분명하고 그 대금청산일이 등기접수일보다 빠르기 때문에 대금청산일인 2020년 5월 30일이 양도 및 취득시기가 된다.

해답 : 4

10. <해설> 부동산의 소유권이 타인에게 이전되었다가 법원의 무효판결에 의하여 해당 자산의 소유권이 환원된 경우에는 해당 자산의 취득시기는 그 자산의 당초 취득일이 된다.

해답 : 3