



■ 제32회 공인중개사 시험대비

부동산세법 자료

1월 2월 5주차 자료

기본서 교재: 170p~212p

▶ 만점 꿈 실현 **세법 신** 이승원 교수

■ **옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.**

번호	진도별 확인학습 지문	○, ×	페이지
1	재산세는 과세기준일 현재 시·군·구내에 소재하는 토지·건축물·주택·자동차·항공기에 대하여 과세한다.		172
2	주택부속 토지의 경계가 명백하지 아니한 경우에는 그 주택의 바닥면적의 20배에 해당하는 토지를 주택의 부속토지로 한다.		173
3	전·답·과수원으로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 개인이 소유하는 농지로서 도시지역 밖에 소재하는 경우에는 분리과세를 적용한다.		178
4	군 지역의 공장용 건축물의 부속토지는 공장입지기준면적 이내에 대하여는 분리과세대상이고, 공장입지기준면적을 초과하는 토지는 별도합산과세대상 토지가 된다.		183
5	「여객자동차 운수사업법」 및 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 면허 또는 인가를 받은 자가 계속하여 사용하는 여객자동차터미널 및 물류터미널용 토지는 별도합산과세를 적용한다.		185
6	공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 사용자를 재산세 납세의무자로 본다.		199
7	「신탁법」에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자자는 재산세를 납부할 의무가 있다.		200
8	법인 또는 국가·지방자치단체와의 거래에 대하여 사실상의 거래가격을 확인할 수 있는 경우는 그 사실상 거래가격을 재산세의 과세표준으로 한다.		202
9	토지의 재산세 과세표준은 과세기준일 현재의 시가표준액에 공정시장가액비율(70%)을 곱한 금액으로 한다.		203
10	주택을 2명 이상이 공동으로 소유하거나 토지와 건물의 소유자가 다를 경우 해당 주택에 대한 재산세 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준에 초과누진세율을 적용한다.		207

<해설 및 해답>

■ 옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.

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

1. 재산세는 과세기준일 현재 시·군·구내에 소재하는 토지·건축물·주택·선박·항공기에 대하여 과세한다. 자동차는 재산세 과세대상이 아니다.
2. 주택부속 토지의 경계가 명백하지 아니한 경우에는 그 주택의 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 주택의 부속토지로 한다.
4. 군 지역의 공장용 건축물의 부속토지는 공장입지기준면적 이내에 대하여는 분리과세대상이고, 공장입지기준면적을 초과하는 토지는 종합합산과세대상 토지가 된다.
5. 「여객자동차 운수사업법」 및 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 면허 또는 인가를 받은 자가 계속하여 사용하는 여객자동차터미널 및 물류터미널용 토지는 분리과세를 적용한다.
6. 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 공부상 소유자를 재산세 납세의무자로 본다.
8. 법인 또는 국가·지방자치단체와의 거래에 대하여 사실상의 거래가격을 확인할 수 있는 경우라도 사실상 거래가격이 아닌 과세기준일 현재의 시가표준액을 재산세의 과세표준으로 한다.

♣ 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 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.

1월~2월강의 - 기본이론과정 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. 「지방세법」상 재산세의 정기분 납기에 대한 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 토지분 재산세의 납기는 매년 9월 16일부터 9월 30일까지이다.
- ② 건축물분 재산세의 납기는 매년 7월 16일부터 7월 31일까지이다.
- ③ 주택분 재산세(해당 연도에 부과할 세액이 20만원을 초과 함)의 납기는 해당 연도에 부과·징수할 건물분 세액은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 토지분은 매년 9월 16일부터 9월 30일까지이다.
- ④ 선박분 재산세의 납기는 매년 7월 16일부터 7월 31일까지이다.
- ⑤ 항공기분 재산세의 납기는 매년 7월 16일부터 7월 31일까지이다.

2. 「지방세법」상 재산세의 부과·징수에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 주택에 대한 재산세의 납세지는 주택의 소재지를 관할하는 시·군·지방자치단체인 구이다.
- ② 재산세는 관할 지방자치단체의 장이 과세표준과 세액을 산정하여 과세기준일 현재의 사실상 소유자에게 고지서를 발부하여 납부하는 보통징수의 방법으로 부과·징수한다.
- ③ 재산세를 징수하려면 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 각각 구분된 납세고지서에 과세표준과 세액을 적어 늦어도 납기개시 10일 전까지 발급하여야 한다.
- ④ 지방자치단체의 장은 재산세의 과세대상의 누락·위법 또는 착오 등으로 인하여 이미 부과한 세액을 변경하거나 수시부과하여야 할 사유가 발생하면 수시로 부과·징수할 수 있다.
- ⑤ 고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2,000원 미만인 경우에는 해당 재산세를 징수하지 아니한다.

3. 「지방세법」상 재산세의 물납에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 물납을 허가할 수 있으며, 이때 대상 부동산은 해당 지방자치단체의 관할 구역에 있을 필요는 없다.

- ② 물납하려는 자는 행정안전부령으로 정하는 서류를 갖추어 그 납부기한 10일 전까지 납세지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다.
- ③ 물납허가를 받은 부동산을 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 물납하였을 때에는 납부기한 내에 납부한 것으로 본다.
- ④ 시장·군수·구청장은 불허가 통지를 받은 납세의무자가 그 통지를 받은 날부터 10일 이내에 해당 시·군·구의 관할 구역에 있는 부동산으로서 관리·처분이 가능한 다른 부동산으로 변경 신청하는 경우에는 변경하여 허가할 수 있다.
- ⑤ 물납을 허가하는 부동산의 가액은 재산세 과세기준일 현재의 시가로 한다.

4. 「지방세법」상 재산세의 비과세대상이 아닌 것은?

- ① 소유권의 유상이전 약정이 없는 재산을 국가가 1년 이상 공용으로 무료 사용하는 경우
- ② 일반인의 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 시설의 유료도로
- ③ 대한민국 정부기관의 재산에 대하여 비과세하는 외국 정부의 재산
- ④ 소유권의 유상이전 약정이 없는 재산을 지방자치단체 조합이 1년 이상 공공용으로 무료 사용하는 경우
- ⑤ 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 통제보호구역 안에 있는 토지(전·답·과수원 및 대지는 제외)

5. 다음 중 종합부동산세의 과세대상이 아닌 것은? (각각은 종합부동산세 과세기준금액을 초과하는 것으로 가정한다.)

- ① 고급주택
- ② 사업용 건축물에 딸린 토지
- ③ 별장
- ④ 건축물이 없는 나대지
- ⑤ 종합합산과세 대상 토지

6. 「종합부동산세법」상 종합부동산세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 감면 및 비과세와 「지방세특례제한법」 또는 「조세특례제한법」은 고려하지 않음)

- ① 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.
- ② 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 토지의 경우에는 수탁자가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

- ③ 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 국내에 소재하는 종합합산과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.
- ④ 관할 세무서장은 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 250만원을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 6개월 이내에 분납하게 할 수 있다.
- ⑤ 관할 세무서장은 종합부동산세를 징수하려면 납부고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발급하여야 한다.

7. 종합부동산세에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 개인 소유 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원을 공제한 금액으로 한다.
- ② 「지방세특례제한법」에 의한 재산세의 감면규정은 종합부동산세를 부과함에 있어서 이를 준용한다.
- ③ 개인의 경우 종합부동산세의 납세지는 「소득세법」상의 규정을 준용하여 정한다.
- ④ 종합부동산세는 원칙적으로 부과·징수하지만, 납세의무자의 선택에 따라 신고·납부하는 것도 허용된다.
- ⑤ 종합부동산세는 주택에 대한 종합부동산세와 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액을 그 세액으로 한다.

8. 「종합부동산세법」상 주택분 종합부동산세액을 계산시 적용하여야 하는 주택 수에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 1주택을 여러 사람이 공동으로 소유한 경우 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 본다.
- ② 상속을 통해 공동 소유한 주택은 과세기준일 현재 주택에 대한 소유 지분율이 100분의 30 이하이고 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 2억원 이하인 경우에 한해 주택 수에서 제외한다.
- ③ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목에 따른 다가구주택은 1주택으로 본다.
- ④ 「종합부동산세법」 제3조 제1항 각 호의 합산배제 임대주택은 주택 수에 포함하지 아니한다.
- ⑤ 「종합부동산세법」 제4조 제1항 각 호에 해당하는 합산배제 사원용 주택 등은 주택 수에 포함하지 아니한다.

9. 「종합부동산세법」 제9조에 따른 연령별 세액공제와 보유기간별 세액공제에 대한 내용 중 옳은 것으로 모두 묶인 것은? (세액공제 요건은 충족된 것으로 가정한다)

ㄱ. 과세기준일 현재 만 60세 : 산출세액의 100분의 20
ㄴ. 과세기준일 현재 만 70세 : 산출세액의 100분의 30
ㄷ. 과세기준일 현재 10년 보유 : 산출세액의 100분의 20
ㄹ. 과세기준일 현재 15년 보유 : 산출세액의 100분의 50

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ
③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄹ

10. 현행 「소득세법」상 소득세제도를 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 소득세의 납세의무자는 개인이며, 개인은 거주자와 비거주자로 나누어진다.
- ② 거주자는 소득의 발생장소와는 관계없이 모든 소득에 과세되며, 비거주자는 국내원천소득에 대하여만 과세된다.
- ③ 개인의 경우에는 1월 1일부터 12월 31일까지를 과세기간으로 한다.
- ④ 종합소득에는 이자소득, 배당소득, 사업소득, 근로소득, 연금소득, 기타소득이 합산된다.
- ⑤ 소득세는 개인의 퇴직소득과 양도소득을 종합소득에 합산하여 과세하는 종합과세제도이다.

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

1월 2월 강의 6주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 주택분 재산세(해당 연도에 부과할 세액이 20만원을 초과 함)의 납기는 해당 연도에 부과·징수할 세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 매년 9월 16일부터 9월 30일까지이다.

해답 : 3

2. <해설> 재산세를 징수하려면 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 각각 구분된 납세고지서에 과세표준과 세액을 적어 늦어도 납기개시 5일 전까지 발급하여야 한다.

해답 : 3

3. <해설> 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 물납을 허가할 수 있으며, 이때 대상 부동산은 해당 지방자치단체의 관할 구역에 있는 부동산이어야 한다.

해답 : 1

4. <해설> 일반인의 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 사설의 유료도로는 재산세를 과세한다.

해답 : 2

5. <해설> ① 별장 이외의 주택 - 과세대상

② 사업용 건축물에 딸린 토지 - 별도합산과세 : 과세대상

③ 별장 - 과세제외

④ 건축물이 없는 나대지 - 종합합산과세 : 과세대상

⑤ 종합합산과세 대상 토지 : 과세대상

해답 : 3

6. <해설> 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산으로서 토지의 경우에는 위탁자가 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

해답 : 2

7. <해설> 개인 소유 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합한 금액(과세기준일 현재 세대원 중 1인이 해당 주택을 단독으로 소유하고 1세대 1주택자인 경우에는 그 합산한 금액에서 기초공제 3억원을 공제한 금액)에서 6억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영(0)보다 작은 경우에는 영(0)으로 본다.

해답 : 1

8. <해설> 상속을 통해 공동 소유한 주택은 과세기준일 현재 주택에 대한 소유 지분율이 100분의 20 이하이고 소유 지분율에 상당하는 공시가격이 3억원 이하인 경우에 한해 주택 수에서 제외한다.

해답 : 2

9. <해설> ㄴ. 과세기준일 현재 만 70세 : 산출세액의 100분의 40

ㄷ. 과세기준일 현재 10년 보유 : 산출세액의 100분의 40

해답 : 5

10. <해설> 「소득세법」은 원칙적으로 종합과세제도를 취하고 있지만, 예외적으로 퇴직소득·양도소득에 대해서는 분류과세하고 있다.

해답 : 5