

11월~12월강의 - 기초과정 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. 다음은 실지거래가액방식에 의한 「소득세법」상 양도소득세의 양도차익 산정에 있어서 취득가액에 대한 설명이다. 이 중 틀린 것은?

- ① 취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권확보를 위하여 직접 소요된 소송비용(다만, 지출한 연도의 사업소득금액 계산상 필요경비에 산입된 것은 제외)도 취득가액에 포함된다.
- ② 「소득세법」상의 부당행위계산에 의한 시가초과액은 취득가액에 포함되지 않는다.
- ③ 당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정된 경우에는 해당 이자상당액도 취득원가에 포함된다.
- ④ 사업자가 면세전용과 폐업시 잔존재화에 대하여 납부하였거나 납부할 부가가치세는 잔존재화 양도시 양도소득의 취득가액으로 본다.
- ⑤ 매입시 기업회계기준에 따라 발생한 현재가치할인차금 중 보유기간 동안 사업소득금액의 필요경비로 산입된 것은 취득가액에 포함된다.

2. 「소득세법」상 양도소득세를 실지거래가액으로 계산하는 경우로서 양도차익계산에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 양도소득세가 과세되는 양도가액 또는 취득가액은 해당 자산의 양도 또는 취득 당시의 양도자와 양수자 간에 실제로 거래한 가액에 따른다.
- ② 양도차익을 계산함에 있어서 양도가액을 실지거래가액에 의하는 때에는 취득가액도 실지거래가액에 의하고, 양도가액을 기준시가에 의하는 때에는 취득가액도 기준시가에 의한다.
- ③ 양도 당시 실지거래가액을 확인할 수 없어 양도가액을 추계결정하는 경우에는 매매사례가액, 감정가액, 기준시가를 순차로 적용하여 산정한 가액을 양도가액으로 한다.
- ④ 당초 약정에 의한 거래가액의 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액은 취득가액 계산시 제외한다.
- ⑤ 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 징수한 조정금은 취득가액에 포함한다.

3. 다음은 「소득세법」상 양도소득세를 실지거래가액으로 자산 양도차익을 계산하는 경우이다. 필요경비에 산입되지 않은 것은?(단, 자본적 지출액에 대해서는 법령에 따른 증명서류가 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에 한함)

- ① 취득시 부담한 취득세
- ② 양도소득세 신고서 작성비용
- ③ 취득자산의 보유기간 동안 납부한 재산세
- ④ 자산의 취득에 따른 매매계약서 작성비용
- ⑤ 자본적 지출액

4. 「소득세법령」상 실지거래가액에 의한 양도차익 계산시 양도가액에서 공제하는 필요경비로 인정되지 않는 것은?(단, 필요경비에 대해서는 법령에 따른 증명서류가 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증빙서류에 의하여 확인되는 경우에 한함)

- ① 사업자가 구분 계상한 현재가치할인차금
- ② 자산의 취득 및 양도에 따른 매매계약서 작성시에 납부한 인지세
- ③ 취득한 건물 도장에 소요된 비용
- ④ 취득자산의 소유권확보를 위하여 소요된 소송비용 및 화해비용
- ⑤ 해당 자산의 내용연수를 연장시키거나 그 가치를 현실적으로 증가시키기 위하여 지출한 수선비

5. 「소득세법」상 거주자가 국내소재 자산을 양도한 경우 양도소득금액 계산시 장기보유특별공제를 적용할 수 있는 것은?

- ① 미등기(등기 의제 제외) 양도 자산
- ② 보유기간이 3년 이상인 등기된 상업용 건물 및 그 부수토지
- ③ 조합원으로부터 승계취득한 조합원입주권
- ④ 조정대상지역에 소재하는 1세대 2주택에 해당하는 주택
- ⑤ 국외 토지와 건물을 양도한 경우

6. 「소득세법」상 거주자가 국내 소재 건물 양도에 따른 장기보유특별공제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 100분의 70을 세율이 적용되는 미등기 건물에 대해서는 원칙적으로 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.
- ② 보유기간이 3년 이상인 등기된 상가건물은 장기보유특별공제가 적용된다.

- ③ 1세대 1주택 요건을 충족한 고가주택(보유기간 3년 6개월, 거주기간 2년 5개월)이 과세되는 경우 장기보유특별공제가 적용된다.
- ④ 장기보유특별공제액은 건물의 양도가액에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ⑤ 거주자가 보유기간이 15년인 등기된 상가건물을 양도하는 경우 보유기간별 장기보유특별공제율은 100분의 30이다.

7. 「소득세법」 상 양도소득세 과세표준 계산시 양도소득 기본공제가 적용되지 않은 것은?

- ① 보유기간이 2년 된 등기된 부동산임차권
- ② 보유기간이 2년 된 등기된 건물
- ③ 보유기간이 3년 된 미등기(법령이 정하는 자산은 제외)된 토지
- ④ 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 보유기간이 1년 된 등기된 주택
- ⑤ 보유기간이 6개월 된 등기된 전세권

8. 다음 중 「소득세법」 상 양도소득세에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 거주자가 양도소득세 과세대상인 국내 토지와 주택을 해당 과세기간 중에 처분한 경우 적용받는 양도소득기본공제액은 최대 500만원이다.
- ② 장기보유특별공제를 적용받기 위한 최소한의 보유기간 요건은 3년이다.
- ③ 양도소득금액은 양도차익에서 장기보유특별공제를 차감하여 산출한다.
- ④ 양도소득세의 세율 중 미등기된 건물의 세율은 100분의 70이다.
- ⑤ 등기된 비사업용의 토지를 양도하는 경우에도 양도소득기본공제를 받을 수 있다.

9. 다음 중에서 「소득세법」 상 양도소득세 계산시 적용할 세율(미등기 자산은 아님)의 연결이 올바르게 된 것은?

- ① 1년 미만 보유한 사업용 토지의 양도 - 40%
- ② 1년 이상 2년 미만 보유한 주택(조정대상지역 외의 1주택 소유자이다)의 양도 - 50%
- ③ 1년 미만 보유한 주택의 양도 - 50%
- ④ 1년 미만 보유한 지상권의 양도 - 50%
- ⑤ 1년 미만 보유한 조합원입주권의 양도 - 60%

10. 「소득세법」 상 국내자산 양도에 대한 양도소득세의 세율로 가장 옳지 않은 것은?

- ① 1년 이상 2년 미만 보유한 등기된 토지 : 40%
- ② 보유기간이 1년 미만인 등기된 상가 건물 : 50%
- ③ 보유기간이 1년 미만인 분양권 : 40%
- ④ 등기되고 2년 이상 보유한 비사업용 토지 : 「소득세법」 상 초과누진세율 + 10%
- ⑤ 미등기 토지를 1년 6개월 보유 후 양도 : 70%

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 5주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 매입시 기업회계기준에 따라 발생한 현재가치할인차금 중 보유기간 동안 사업소득금액의 필요경비로 산입된 것은 취득가액에 포함되지 않는다.

해답 : 5

2. <해설> 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 증가되어 정수한 조정금은 취득가액에 포함하지 아니한다.

해답 : 5

3. <해설> 실지필요경비로 공제되는 경우와 공제되지 않는 경우는 다음과 같다.

실지필요경비공제	필요경비 불공제
㉠ 실지 취득가액	㉠ 재산세, 종합부동산세
㉡ 자본적 지출액	㉡ 수익적 지출액
㉢ 양도직접비용	㉢ 택지초과소유부담금
㉣ 개발부담금, 재건축부담금	㉣ 양도간접비용
	㉤ 재평가차액

해답 : 3

4. <해설> 취득한 건물 도장에 소요된 비용은 필요경비에 해당하지 않는다.

해답 : 3

5. <해설> ① 미등기(등기 의제 제외) 양도 자산 : 공제 불가능
 ② 보유기간이 3년 이상인 등기된 상업용 건물 및 그 부수토지 : 공제 가능
 ③ 조합원으로부터 승계취득한 조합원입주권 : 공제 불가능
 ④ 조정대상 지역에 소재하는 1세대 2주택에 해당하는 주택 : 공제 불가능
 ⑤ 국외 토지와 건물을 양도한 경우 : 공제 불가능

해답 : 2

6. <해설> 장기보유특별공제액은 건물의 양도차익에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.

해답 : 4

7. <해설> 양도소득기본공제는 보유기간에 관계없이 적용되나 미등기 양도자산(법령이 정하는 자산은 제외)에 대하여는 적용하지 않는다.

해답 : 3

8. <해설> 거주자가 양도소득세 과세대상인 국내 토지와 주택을 해당 과세기간 중에 처분한 경우 적용받는 양도소득 기본공제액은 최대 250만원이다.

해답 : 1

9. <해설> ① 1년 미만 보유한 사업용 토지의 양도 - 50%
 ② 1년 이상 2년 미만 보유한 주택(조정대상지역 외의 1주택 소유자이다)의 양도 - 60%

- ③ 1년 미만 보유한 주택의 양도 - 70%
- ⑤ 1년 미만 보유한 조합원입주권의 양도 - 70%

해답 : 4

10. <해설> 분양권의 세율은 1년 미만 보유한 경우 70%, 1년 이상 보유한 경우 60%의 세율이 적용된다.

해답 : 3