



■ 제32회 공인중개사 시험대비

부동산세법 자료

1월 2월 7주차 자료

기본서 교재: 298p~330p

▶ 만점 꿈 실현 **세법 신** 이승원 교수

■ **옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.**

번호	진도별 확인학습 지문	○, ×	페이지
1	부담부증여시 수증자(배우자 또는 직계존비속 제외)가 인수한 채무액 상당액은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 보아 수증자에게 양도소득세를 과세한다.		299
2	「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분(換地處分)으로 지목 또는 지번이 변경되거나 보류지로 충당되는 경우에는 양도로 보지 않는다.		302
3	법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.		303
4	사실상 대금청산일이 분명하지 않는 경우에는 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일을 취득 및 양도시기로 한다.		307
5	「민법」 제245조 제1항의 규정(점유로 인한 부동산소유권의 취득)에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우에는 해당 부동산의 등기일을 취득시기로 한다.		309
6	부동산의 소유권이 타인에게 이전되었다가 법원의 무효판결에 의하여 해당 자산의 소유권이 환원되는 경우 해당 자산의 취득시기는 법원의 확정판결일로 한다.		309
7	대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 큰 편의 3분의 1 이하인 경우에 한하여 양도소득세를 과세하지 아니한다.		314
8	1세대 1주택을 적용할 때 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 양도하거나 취득하는 경우에는 이를 단독주택으로 본다.		318
9	「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우 보유기간의 제한을 받지 아니하고 비과세를 적용한다. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 3년 이내에 양도하는 경우에 한한다.		326
10	1세대 1주택 비과세 요건을 충족하는 고가주택의 양도가액이 12억원이고 총양도차익이 4억원인 경우 양도소득세가 과세되는 양도차익은 3억원이다.		327

<해설 및 해답>

■ 옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.

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

- 부담부증여시 수증자(배우자 또는 직계존비속 제외)가 인수한 채무액 상당액은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 보아 증여자에게 양도소득세를 과세한다.
- 「민법」 제245조 제1항의 규정(점유로 인한 부동산소유권의 취득)에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우에는 해당 부동산의 점유를 개시한 날을 취득시기로 한다.
- 부동산의 소유권이 타인에게 이전되었다가 법원의 무효판결에 의하여 해당 자산의 소유권이 환원된 경우에는 해당 자산의 취득시기는 그 자산의 당초 취득일이 된다.
- 대통령령으로 정하는 경우에 해당하는 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 큰 편의 4분의 1 이하인 경우에 한하여 양도소득세를 과세하지 아니한다.
- 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우 보유기간의 제한을 받지 아니하고 비과세를 적용한다. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.
- 1세대 1주택 비과세 요건을 충족하는 고가주택의 양도가액이 12억원이고 총양도차익이 4억원인 경우 양도소득세가 과세되는 양도차익은 1억원[4억원 × (12억원 - 9억원) / 12억원]이다.

1월~2월강의 - 기본이론과정 부동산세법(이승원 교수) 8주차 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. 국내소재 등기된 비사업용 토지를 10년 보유한 후 양도하는 경우 「소득세법」상 양도소득금액 계산식이다. 이 중 옳은 것은? (단, 취득가액은 필요경비에 포함된 것으로 본다)

- ① 양도소득금액 = 양도가액 - 필요경비 - 장기보유특별공제액 - 양도소득기본공제액
- ② 양도소득금액 = 양도가액 - 필요경비 - 장기보유특별공제액
- ③ 양도소득금액 = 양도가액 - 필요경비 - 양도소득기본공제액
- ④ 양도소득금액 = 양도가액 - 필요경비
- ⑤ 양도소득금액 = 양도가액

2. 「소득세법」상 국내소재 등기된 건물(보유기간 10년)의 양도시 양도소득과세표준을 감소시킬 수 있는 항목에 해당하지 않는 것은?

- ① 자산의 취득에 소요된 실지거래가액
- ② 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용
- ③ 수익적 지출액
- ④ 장기보유특별공제
- ⑤ 양도소득기본공제

3. 거주자 甲이 특수관계 없는 자로부터 부동산을 취득하여 양도한 때 장부 등에 의하여 취득 당시 해당 자산의 실지거래가액을 확인할 수 없어 취득가액을 추계조사결정하는 경우, 「소득세법」상 추계방법의 적용순서로 옳은 것은?

- ㄱ. 취득일 전·후 3개월 이내 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가액
- ㄴ. 취득일 전·후 3개월 이내 해당 자산에 대하여 2 이상의 감정평가업자가 평가한 것으로서 신빙성이 있는 것으로 인정되는 감정가액의 평균액
- ㄷ. 양도 당시의 실지거래가액 등을 취득 당시의 기준시가 등으로 환산한 취득가액
- ㄹ. 「소득세법」의 규정에 따라 산정한 가액으로서 양도 당시 또는 취득 당시의 기준이 되는 가액

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

4. 「소득세법」상 거주자 甲의 양도소득세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 국내소재 등기된 5년 보유한 토지를 양도한 경우로 가정한다)

- ① 양도소득의 총수입금액은 양도가액으로 한다.
- ② 거주자인 甲이 양도일로부터 소급하여 5년 이내에 그의 아들 乙로부터 증여받은 토지의 양도차익을 계산함에 있어서 취득가액은 乙의 취득 당시를 기준으로 계산한다.
- ③ 양도소득 과세표준은 양도소득금액에서 양도소득기본공제액을 공제하여 계산한다.
- ④ 양도가액을 매매사례가액으로 하는 경우 취득가액에 대한 실지거래가액이 확인되는 경우라도 매매사례가액을 적용하여야 한다.
- ⑤ 취득가액을 실지거래가액으로 계산하는 경우 자본적 지출액(그 지출에 관한 증명서류를 수취·보관함)은 필요경비에 포함된다.

5. 실지거래가액방식에 의한 「소득세법」상 양도소득세의 양도차익 산정에 있어서 취득가액에 대한 설명으로 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 확정하는 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.

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

- ① 영수증을 분실한 취득세 및 등록면허세
- ② 취득자산의 보유기간 동안 납부한 재산세 및 종합부동산세
- ③ 토지이용의 편의를 위하여 해당 토지에 도로를 신설한 경우 그 시설비(이로 인해 토지의 가치가 증가됨)
- ④ 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용으로서 양도소득세과세표준 신고서 작성비용·계약서 작성비용
- ⑤ 토지·건물을 취득할 경우 법령 등의 규정에 따라 매입한 국민주택채권 및 토지개발채권을 양도하여 발생하는 매각차손(이 경우 금융기관 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융기관에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다)

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

- ① 3년 이상 보유한 미등기(등기 의제 제외) 국내소재 건물
- ② 보유기간이 3년 이상인 등기된 국내소재 상업용 건물 및 그 부수토지
- ③ 조합원으로부터 승계취득한 조합원입주권
- ④ 조정대상지역에 있는 국내소재 주택으로서 1세대 2주택에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다)
- ⑤ 3년 이상 보유한 국외소재 토지

8. 「소득세법」상 거주자가 국내소재 자산을 양도한 경우 양도소득금액 계산시 장기보유특별공제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 보유기간이 3년 이상인 등기된 상가건물은 장기보유특별공제가 적용된다.
- ② 조정대상지역에 있는 등기된 주택으로서 1세대 2주택(보유기간 3년 이상)에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다)을 양도하는 경우에는 장기보유특별공제를 적용하지 않는다.
- ③ 법령이 정하는 비사업용 토지에 해당하는 경우에도 등기되고 3년 이상 보유한 경우에는 장기보유특별공제를 적용한다.
- ④ 장기보유특별공제액은 해당 자산의 양도가액에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ⑤ 장기보유특별공제 계산시 해당 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 하지만 「소득세법」 제97조의2 제1항에 따른 배우자 또는 직계존비속간 증여재산에 대한 이월과세가 적용되는 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다.

9. 다음 보기의 국내소재 자산 양도시 「소득세법」상 양도소득 세율로 옳은 것은?

- | |
|---------------------------------------|
| (가) 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 등기된 주택을 양도한 경우 |
| (나) 보유기간이 2년 이상인 분양권을 양도한 경우 |

- ① (가) 40%, (나) 60%
- ② (가), (나) 모두 50%
- ③ (가), (나) 모두 60%
- ④ (가) 40%, (나) 6 ~ 45%
- ⑤ (가) 60%, (나) 6 ~ 45%

10. 2020년 1월 1일 甲은 그의 배우자 乙에게 시가 10억원(취득가액 5억원)의 자산 A를 증여하고, 2021년 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.

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 8주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 비사업용 토지를 양도하는 경우에도 요건을 충족하는 경우 장기보유특별공제액을 적용하기 때문에 양도가액에서 필요경비와 장기보유특별공제액을 차감하면 양도소득금액이 계산된다.

해답 : 2

2. <해설> 자본적 지출액은 필요경비로 인정되지만 수익적 지출액은 필요경비로 인정되지 않는다.

해답 : 3

3. <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.

- ① 양도가액의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 : ㉠ 매매사례가액 ⇒ ㉡ 감정가액 ⇒ ㉢ 기준시가
 ② 취득가액의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우 : ㉠ 매매사례가액 ⇒ ㉡ 감정가액 ⇒ ㉢ 환산취득가액 ⇒ ㉣ 기준시가

해답 : 1

4. <해설> 양도가액을 매매사례가액으로 하는 경우 취득가액에 대한 실지거래가액이 확인되는 경우 실지거래가액을 적용하여야 한다.

해답 : 4

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

해답 : 5

6. <해설> 취득자산의 보유기간 동안 납부한 재산세 및 종합부동산세는 필요경비에 해당하지 않는다.

해답 : 2

7. <해설> ① 3년 이상 보유한 미등기(등기 의제 제외) 국내소재 건물 : 공제 불가능

② 보유기간이 3년 이상인 등기된 국내소재 상업용 건물 및 그 부수토지 : 공제 가능

③ 조합원으로부터 승계취득한 조합원입주권 : 공제 불가능

④ 조정대상지역에 있는 국내소재 주택으로서 1세대 2주택에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다) : 공제 불가능

⑤ 3년 이상 보유한 국외소재 토지 : 공제 불가능

해답 : 2

8. <해설> 장기보유특별공제액은 해당 자산의 양도가액이 아닌 양도차익에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.

해답 : 4

9. <해설> (가) 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 등기된 주택을 양도한 경우 : 60%

(나) 보유기간이 2년 이상인 분양권을 양도한 경우 : 60%

해답 : 3

10. <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