



■ 제32회 공인중개사 시험대비

## 부동산세법 자료

1월 2월 3주차 자료

기본서 교재: 76p~106p

▶ 만점 꿈 실현 **세법 신** 이송원 교수

■ **옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.**

번호	진도별 확인학습 지문	○, ×	페이지
1	차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 원시취득에 대하여는 과세하나, 승계취득한 경우에는 취득세를 과세하지 아니한다.		78
2	토지의 지목(地目)을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 이를 취득으로 본다.		79
3	매매에 의한 광업권이나 어업권은 취득세 과세대상이지만, 양식업권의 취득은 취득세 과세대상이 아니다.		80
4	상속(피상속인이 상속인에게 한 유증 및 포괄유증과 신탁재산의 상속을 포함한다)으로 인하여 취득하는 경우에는 지분율이 가장 높은 상속인이 상속받는 취득물건(지분을 취득하는 경우에는 그 지분에 해당하는 취득물건을 말한다)을 취득한 것으로 본다.		87
5	권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 배우자 또는 직계존비속의 부동산 등을 서로 교환한 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다.		89
6	증여자(배우자 또는 직계존비속 제외)의 채무를 인수하는 부담부(負擔附) 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산 등을 무상으로 취득하는 것으로 본다.		89
7	법인 설립시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 취득세 납세의무가 발생한다.		94
8	과점주주가 아닌 주주 등이 최초로 과점주주가 된 경우에는 최초로 과점주주가 된 날 현재 과점주주가 소유하고 있는 법인의 주식 등을 모두 취득한 것으로 보아 취득세 납세의무를 진다.		96
9	무상(증여)승계취득한 경우에는 계약일에 취득한 것으로 보나, 계약일 전에 취득세 과세대상 물건의 등기·등록시는 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다.		102
10	「주택법」 제11조에 따른 주택조합이 주택건설사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 날의 다음 날에 그 토지를 취득한 것으로 본다.		103

## <해설 및 해답>

■ 옳은 지문에는 ○표를 틀린 지문에는 ×표를 하시오.

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

1. 차량, 기계장비, 항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박은 승계취득에 대하여는 과세하나, 원시취득한 경우에는 취득세를 과세하지 아니한다.
3. 광업권 어업권, 양식업권을 매매에 의해 취득한 경우 취득세를 부과한다.
4. 상속(피상속인이 상속인에게 한 유증 및 포괄유증과 신탁재산의 상속을 포함한다)으로 인하여 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 취득물건(지분을 취득하는 경우에는 그 지분에 해당하는 취득물건을 말한다)을 취득한 것으로 본다.
6. 증여자(배우자 또는 직계존비속 제외)의 채무를 인수하는 부담부(負擔附) 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산 등을 유상으로 취득하는 것으로 본다.
7. 법인 설립시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 취득세 납세의무가 발생하지 않는다.
10. 「주택법」 제11조에 따른 주택조합이 주택건설사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 날에 그 토지를 취득한 것으로 본다.

## ♣ 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) 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. 「지방세법」상 부동산의 취득세 과세표준을 사실상의 취득가격으로 하는 경우 이에 포함될 수 없는 항목을 모두 고른 것은? (다만, 아래 항목은 법인이 국가로부터 시가로 유상취득하기 위하여 취득시기 이전에 지급하였거나 지급하여야 할 것으로 가정함)

- ㄱ. 취득대금을 일시급으로 지불하여 일정액을 할인받은 경우 그 할인액
- ㄴ. 부동산의 건설자금에 충당한 차입금의 이자
- ㄷ. 연불조건부 계약에 따른 이자상당액 및 연체료
- ㄹ. 취득대금 외에 당사자 약정에 의한 취득자 채무인수액

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

2. 「지방세법령」상 취득세 과세표준에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 취득세의 과세표준은 취득 당시의 신고가액으로 한다. 다만, 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)으로 한다.
- ② 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문에 따라 취득가격이 증명되는 금액이 시가표준액보다 적을 때에도 그 증명되는 가액을 과세표준으로 한다.
- ③ 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우, 그 과세표준은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액으로 한다.
- ④ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경우에는 그 증명된 금액을 과세표준으로 한다.
- ⑤ 건축물을 건축(신축과 재축은 제외한다)하거나 개수한 경우와 선박, 차량 및 기계장비의 종류를 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 각각 과세표준으로 한다.

3. 「지방세법」상 농지를 상호 교환하여 소유권이전등기를 할 때 적용하는 취득세 표준세율은? (단, 법령이 정하는 비영리사업자가 아님)

- ① 1천분의 23                      ② 1천분의 25
- ③ 1천분의 28                      ④ 1천분의 30
- ⑤ 1천분의 40

4. 「지방세법」상 취득세 세율에 대한 설명으로 옳은 것은? (「지방세특례제한법」은 고려하지 않음)

- ① 농지를 상속으로 취득한 경우에는 1천분의 28의 세율을 적용한다.
- ② 매매에 의한 농지 이외의 토지 소유권을 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 적용한다.
- ③ 개인이 농지를 증여로 취득한 경우에는 1천분의 28의 세율을 적용한다.
- ④ 합유물 및 공유물의 분할로 취득한 경우에는 1천분의 25의 세율을 적용한다.
- ⑤ 무주택자가 10억원인 주택을 유상으로 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 적용한다.

5. 「지방세법」상 취득세에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 취득가액이 50만원 이하일 때에는 취득세를 부과하지 아니한다.
- ② 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 해당 주택의 부속 토지를 취득하는 경우 주택의 유상거래 취득세 세율을 적용한다.
- ③ 토지나 건축물을 취득한 후 5년 이내에 해당 토지나 건축물이 중과세 대상이 된 경우에는 중과세율을 적용하여 취득세를 추정한다.
- ④ 같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그중 높은 세율을 적용한다.
- ⑤ 법인이 주택을 취득하는 경우에는 표준세율(1천분의 40)에 중과기준세율의 100분의 40을 합한 세율로 한다.

6. 「지방세법」상 취득세 세율에 대한 내용으로 틀린 것은? (단, 중과제외 주택은 없는 것으로 한다)

- ① 1세대 2주택(대통령령으로 정하는 일시적 2주택은 제외)에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 유상취득하는 경우 : 표준세율(1천분의 40)에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율

- ② 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역 외의 지역에 있는 주택을 유상취득하는 경우 : 표준세율(1천분의 40)에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율
- ③ 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 유상취득하는 경우 : 표준세율(1천분의 40)에 중과기준세율의 100분의 300을 합한 세율
- ④ 법인이 주택을 유상취득하는 경우 : 표준세율(1천분의 40)에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율
- ⑤ 조정대상지역에 있는 주택으로서 취득 당시 시가표준액이 3억원 이상인 주택을 무상(상속은 제외)취득을 원인으로 취득하는 경우 : 표준세율(1천분의 40)에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율

**7. 「지방세법」상 취득세 세율 중 표준세율에서 중과기준세율을 뺀 특례세율을 적용하는 경우가 아닌 것은?**

- ① 존속기간이 1년을 초과하는 임시용 건축물의 취득
- ② 「민법」 제834조, 제839조의2, 제840조에 따른 재산분할로 인한 취득
- ③ 건축물 이전으로 인한 취득. 단, 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하는 경우에 그 초과액은 제외한다.
- ④ 상속으로 인한 1가구 1주택 및 그 부속토지의 취득
- ⑤ 환매당기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자와 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득

**8. 「지방세법」상 아래의 부동산 등을 신(증)축하는 경우 취득세가 중과(重課)되는 것은 모두 몇 개인가? (단, 「지방세법」상 중과세 요건을 충족하는 것으로 가정함)**

- ㄱ. 과밀억제권역 안에서 공장의 본점용 사무실을 증축하는 경우
- ㄴ. 과밀억제권역 안에서 본점의 사무소 전용 주차타워를 신축·증축하는 경우
- ㄷ. 병원의 병실을 증축하는 경우
- ㄹ. 백화점의 영업장을 신축하는 경우
- ㅁ. 건축물을 신축·증축한 후 5년 이내에 본점의 부서 중 일부 부서가 입주하여 사무를 처리하는 경우

- ① 0개    ② 1개    ③ 2개    ④ 3개    ⑤ 4개

**9. 다음은 「지방세법」상 취득세의 신고·납부기간에 대한 설명이다. 이 중 틀린 것은?**

- ① 유상승계취득 : 잔금지급일로부터 60일 이내
- ② 무상(증여)승계취득 : 계약일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내

- ③ 원시(토지)취득 : 공사준공인가일로부터 60일 이내
- ④ 「지방세법」 또는 다른 법령에 따라 취득세를 부과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 취득세 부과대상 또는 추정 대상이 되었을 때 : 그 사유발생일부터 60일 이내
- ⑤ 법정신고납부기한 이내라도 재산권과 그 밖의 권리의 취득·이전에 관한 사항을 공부(公簿)에 등기하거나 등록[등재(登載)]를 포함한다]하려는 경우 : 등기 또는 등록 신청서를 등기·등록관서에 접수하는 날까지

**10. 「지방세법」상 취득세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 국가 또는 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 취득에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다.
- ② 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 본다.
- ③ 국가가 취득세 과세물건을 매각하면 매각일로부터 60일 이내에 지방자치단체의 장에게 신고하여야 한다.
- ④ 임시홍행장, 공사현장사무소 등(사치성재산에 따른 과세대상을 제외한다) 존속기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시건축물의 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.
- ⑤ 토지를 취득한 자가 그 취득한 날부터 1년 이내에 그에 인접한 토지를 취득한 경우 그 전후의 취득에 관한 토지의 취득을 1건의 토지 취득으로 보아 취득세에 대한 면세점을 적용한다.

**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)**

## 1월 2월 강의 4주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> ㄱ. 취득대금을 일시금으로 지불하여 일정액을 할인받은 경우 그 할인액 - 제외  
 ㄴ. 부동산의 건설자금에 충당한 차입금의 이자 - 포함  
 ㄷ. 연불조건부 계약에 따른 이자상당액 및 연체료 - 법인 포함(개인 제외)  
 ㄹ. 취득대금 외에 당사자 약정에 의한 취득자 채무인수액 - 포함

해답 : 1

2. <해설> 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액에서 지목변경 전의 시가표준액을 뺀 가액으로 한다. 다만, 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우, 그 입증된 가액을 과세표준액으로 한다.

해답 : 3

3. <해설> 농지를 상호 교환하여 소유권이전등기를 할 때 적용하는 취득세 표준세율은 1천분의 30이다.

해답 : 4

4. <해설> ① 농지를 상속으로 취득한 경우에는 1천분의 23의 세율을 적용한다.  
 ② 매매에 의한 농지 이외의 토지 소유권을 취득하는 경우에는 1천분의 40의 세율을 적용한다.  
 ③ 개인이 농지를 증여로 취득한 경우에는 1천분의 35의 세율을 적용한다.  
 ④ 합유물 및 공유물의 분할로 취득한 경우에는 1천분의 23의 세율을 적용한다.

해답 : 5

5. <해설> 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 해당 주택의 부속 토지를 취득하는 경우 주택의 유상거래 취득세 세율을 적용하지 않고 일반 토지의 세율을 적용한다.

해답 : 2

6. <해설> 1세대 3주택에 해당하는 주택으로서 조정대상지역에 있는 주택을 유상취득하는 경우에는 취득세 세율은 표준세율(1천분의 40)에 중과기준세율의 100분의 40을 합한 세율을 적용한다.

해답 : 3

7. <해설> 존속기간이 1년을 초과하는 임시용 건축물을 취득하는 경우 취득세는 중과기준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

해답 : 1

8. <해설> ㄱ. 과밀억제권역 안에서 공장의 본점용 사무실을 증축하는 경우 - 중과대상  
 ㄴ. 과밀억제권역 안에서 본점의 사무소 전용 주차타워를 신축·증축하는 경우 - 중과대상  
 ㄷ. 병원의 병실을 증축하는 경우 - 중과 제외 대상  
 ㄹ. 백화점의 영업장을 신축하는 경우 - 중과 제외 대상  
 ㄱ. 건축물을 신축·증축한 후 5년 이내에 본점의 부서 중 일부 부서가 입주하여 사무를 처리하는 경우 - 중과대상

해답 : 4

9. <해설> 증여로 취득한 경우는 증여 계약일로부터 60일 이내에 신고납부하여야 한다.

해답 : 2

10. <해설> 국가가 취득세 과세물건을 매각하면 매각일부터 30일 이내에 지방자치단체의 장에게 신고하여야 한다.

해답 : 3