

3월~4월강의 – 핵심이론과정 부동산세법(이송원 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. 「지방세법」상 취득세에 있어서 그 사실상의 잔금지급일을 취득시기로 보는 경우이다. 이 중 틀린 것은?

- 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터 유상승계취득하는 경우
- 외국으로부터 수입에 의하여 유상승계취득하는 경우
- 「국세징수법」상 공매방법에 의하여 유상승계취득하는 경우
- 판결문 또는 법인장부에 의하여 취득가액이 증명되는 유상승계취득의 경우
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」규정에 의하여 검증이 된 유상승계취득의 경우

2. 「지방세법」상 취득의 시기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- 상속으로 인한 취득의 경우 : 상속개시일
- 공매방법에 의한 취득의 경우 : 그 사실상의 잔금지급일과 등기일 또는 등록일 중 빠른 날
- 건축물(주택 아님)을 건축하여 취득하는 경우로서 사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우 : 그 임시사용승인일과 사실상의 사용일 중 빠른 날
- 「민법」 제839조의2 및 제843조에 따른 재산분할로 인한 취득의 경우 : 취득물건의 등기일 또는 등록일
- 관계 법령에 따라 매립으로 토지를 원시취득하는 경우 : 취득물건의 등기일

3. 「지방세법」상 취득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- 취득세의 징수는 원칙적으로 신고납부의 방법으로 한다.
- 취득세의 과세표준은 원칙적으로 취득 당시의 시가표준액으로 한다.
- 연부(年賦)로 취득하는 경우에는 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말한다)으로 한다.
- 증여자(배우자 또는 직계존비속 제외)의 채무를 인수하는 부담부증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산 등을 유상으로 취득하는 것으로 본다.
- 토지의 지목(地目)을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 이를 취득으로 본다.

4. 「지방세법」상 부동산의 취득세 과세표준을 사실상의 취득가액으로 하는 경우 이에 포함될 수 없는 항목은? (다만, 아래 항목은 유상취득으로 취득시기 이전에 지급하였거나 지급하여야 할 것으로 가정함)

- 건설자금에 충당한 차입금의 이자 또는 이와 유사한 금융비용
- 개인이 연부로 취득하는 경우 계약에 따른 이자상당액
- 법인이 「공인중개사법」에 따른 공인중개사에게 지급한 중개보수
- 취득대금 외에 당사자 약정에 따른 취득자 조건 부담액과 채무인수액
- 부동산을 취득하는 경우 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 금융회사에 양도함으로써 발생하는 매각차손

5. 「지방세법」상 임야와 상가 건축물을 상호 교환하여 소유권이전등기를 할 때 적용하는 취득세 표준세율은?

- 1천분의 23
- 1천분의 25
- 1천분의 28
- 1천분의 30
- 1천분의 40

6. 「지방세법」상 취득세 세율에 대한 설명이다. 이 중 옳은 것은?(「지방세특례제한법」은 고려하지 않음)

- 농지를 상속으로 취득한 경우에는 1천분의 23의 세율을 적용한다.
- 매매에 의한 농지 이외의 토지 소유권을 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 적용한다.
- 개인이 농지를 증여로 취득한 경우에는 1천분의 28의 세율을 적용한다.
- 합유물 및 공유물의 분할로 취득한 경우에는 1천분의 25의 세율을 적용한다.
- 건축물을 원시취득한 경우에는 1천분의 23의 세율을 적용한다.

7. 「지방세법」상 취득세의 과세표준 및 세율에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- 동일한 과세물건에 2 이상의 세율이 적용되는 때에는 그 중 높은 세율을 적용한다.
- 유상, 상속, 증여 등으로 취득하는 부동산이 공유물일 때에는 그 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 각각의 세율을 적용한다.

- ③ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.
- ④ 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 그 부속토지를 취득하는 경우 유상 취득에 따른 주택에 대한 취득세율을 적용한다.
- ⑤ 중과기준세율이란 표준세율에 가감하거나 세율의 특별 적용기준이 되는 세율로서 1천분의 20을 말한다.

8. 「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

9. 다음은 「지방세법」상 취득세 세율 중 표준세율에서 중과기준세율을 뺀 특별세율을 적용하는 경우가 아닌 것은?

- ① 선박·차량과 기계장비의 종류변경 및 토지의 지목변경으로 가액 증가한 취득
- ② 상속으로 인한 1가구 1주택이나 자경농지의 취득
- ③ 공유물·합유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득
- ④ 건축물의 이전으로 인한 취득. 단, 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하는 경우에 그 초과액은 제외한다.
- ⑤ 「민법」 제834조, 제839조의2, 제840조에 따른 재산분할로 인한 취득

10. 「지방세법 시행령」 제28조 제4항 고급주택에 대한 규정이다. ()안에 들어갈 내용으로 올바르게 연결된 것은?

- (가) 1구(1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 말한다)의 건축물의 연면적(주차장면적은 제외한다)이 (㉠) 제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지로 취득 당시의 시가표준액이 (㉡) 억원을 초과하는 경우만 해당한다.
- (나) 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 (㉢) 제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)

- ① ㉠ : 331 ㉡ : 6 ㉢ : 45
- ② ㉠ : 331 ㉡ : 9 ㉢ : 67
- ③ ㉠ : 662 ㉡ : 6 ㉢ : 45
- ④ ㉠ : 662 ㉡ : 9 ㉢ : 67
- ⑤ ㉠ : 993 ㉡ : 6 ㉢ : 67

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

3월 4월 강의 3주차 진도별 확인학습문제 해답 및 해설

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

1. <해설> 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 규정에 의하여 증명된 유상승계취득의 경우는 실제 거래가격을 검증받는 것으로 취득시기는 사실상 잔금지급일이 아닌 계약서상 잔금지급일이 된다.

해답 : 5

2. <해설> 관계 법령에 따라 매립·간척 등으로 토지를 원시취득하는 경우에는 공사준공인가일을 취득일로 본다. 다만, 공사준공인가일 전에 사용승낙·허가를 받거나 사실상 사용하는 경우에는 사용승낙일·허가일 또는 사실상 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

해답 : 5

3. <해설> 취득세의 과세표준은 취득 당시의 신고가액으로 한다. 신고가 없거나 신고가액이 시가표준에 미달하는 경우에는 취득 당시의 시가표준액으로 한다.

해답 : 2

4. <해설> 개인이 연부로 취득하는 경우 계약에 따른 이자상당액은 취득세 취득가액계산에서 제외한다.

해답 : 2

5. <해설> 주택이 아닌 농지 이외를 상호 교환하여 소유권이전등기를 할 때 적용하는 취득세 표준세율은 1천분의 40 이다.

해답 : 5

6. <해설> 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.

⑤ 건축물을 원시취득한 경우에는 1천분의 28의 세율을 적용한다.

해답 : 1

7. <해설> 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 해당 주택의 부속토지를 취득하는 경우에는 유상취득에 따른 주택의 세율을 적용하지 않는다. 즉, 주택을 신축하기 위한 토지를 먼저 취득할 때에는 토지에 대한 취득세율을 적용받는 것과 과세형평을 유지하기 위해 주택을 신축한 후 그 부속토지를 취득하는 경우에도 주택에 대한 낮은 취득세율을 적용하지 않고 토지에 대한 취득세율(4% 등)을 적용한다.

해답 : 4

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

해답 : 3

9. <해설> ① 선박·차량과 기계장비의 종류변경 및 토지의 지목변경으로 가액 증가한 취득 : 중과기준세율

② 상속으로 인한 1가구 1주택이나 자경농지의 취득 : 표준세율 - 중과기준세율

- ③ 공유물·합유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득 : 표준세율 - 중과기준세율
- ④ 건축물의 이전으로 인한 취득. 단, 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하는 경우에 그 초과액은 제외한다. : 표준세율 - 중과기준세율
- ⑤ 「민법」 제834조, 제839조의2, 제840조에 따른 재산분할로 인한 취득 : 표준세율 - 중과기준세율
- 해답 : 1

10. <해설> (㉠) 1구(1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 말한다)의 건축물의 연면적 (주차장면적은 제외한다)이 (㉡ 331)제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지로 취득 당시의 시가표준액이 (㉢ 9)억원을 초과하는 경우만 해당한다.

(㉣) 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 (㉤ 67)제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)

해답 : 2