

부동산 세법 9	<b>양도소득세(3)</b> (기본서: P 409 ~ 451)	교수: 필립 홍 문 성 과정: 심화이론(9주차)
----------	---------------------------------------	-------------------------------

★ 오늘 학습의 혼동되는 중요 지문 완벽정리 하기

**\*\* 양도소득세 (3)**

1. 장기보유특별공제액은 【① 양도가액 ② 취득가액 ③ 양도차익】에 보유 연수별 공제율을 곱하여 구한 금액으로 한다.
2. 장기보유특별공제의 적용대상은 보유기간이 【① 3년 ② 5년 ③ 10년】 이상인 등기된 【④ 토지 ⑤ 건물 ⑥ 조합원입주권】로서 등기된 것에 한한다.
3. 등기되고 보유기간이 3년 이상 4년 미만인 토지(조정지역이 아닌 일반 토지)와 건물에 대하여 적용하는 장기보유특별공제액은 【① 양도차익의 6% ② 양도차익의 24%】이다.
4. 양도소득이 거주자는 부동산, 부동산에 관한 권리 및 기타자산의 양도로 인한 소득과 주식 등의 양도로 인한 소득 그리고 과생상품의 양도로 인하여 발생한 소득, 신탁이익의 소득별로 구분하여 당해 연도의 양도소득금액에서 각각 연 【① 250만원 ② 500만원】의 양도소득기본공액을 공제한다.
5. 거주자가 양도일부터 소급하여 【① 5년 ② 10년】 이내에 배우자로부터 증여받은 자산은 증여자가 당해 자산을 취득한 날부터 기산하여 양도차익을 산출하며, 장기보유특별공제와 세율계산시의 보유기간을 산정한다.
6. 보유기간이 2년 이상인 조정지역이 아닌 등기된 토지(일반토지임), 건물, 부동산에 관한 권리는 【① 6%~45% ② 50% ③ 40%】의 세율을 적용한다.
7. 미등기로 자산을 양도한 때에는 법률규정에 따른 【① 70% ② 80%】의 최고세율을 적용한다.
8. 【① 단기 ② 장기】 할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 자산은 미등기 양도 자산으로 보지 아니한다.
9. 거주자의 양도소득세 납세지는 【① 양도 물건 소재지 ② 양도자의 주소지】 세무서로 한다.
10. 양도소득세 과세대상인 부동산을 양도한 경우 그 양도소득 과세표준 예정신고기한은 【① 양도일로부터 2월 ② 양도일의 속하는 달의 말일부터 2월】 이내 이다.
11. 양도소득세의 확정신고 기한은 양도연도 과세기간의 【① 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지 ② 다음 연도 12월 1일부터 12월 31일까지】 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.

12. 거주자로서 납부하여야 할 양도세액이 【① 500만원 ② 1,000만원】 을 초과하는 자는 그 납부세액의 일부를 납부기한 경과 후 【③ 60일 ④ 45일 ⑤ 2개월】 이내에 분납할 수 있다.
13. 거주자가 확정신고를 하지 아니한 경우에는 그 신고를 하지 아니한 경우(부정무신고) 무신고납부세액의 【① 100분의 40 ② 100분의 20】 에 상당하는 금액을 가산한다.
14. 양도소득세에는 감면세액의 100분의 20에 해당하는 【① 지방소득세 ② 농어촌특별세】 가 부과된다.
15. 국외자산 양도시 양도소득세의 납세의무자는 국외자산의 양도일까지 계속하여 【① 3년 이상 ② 5년 이상】 국내에 주소를 둔 거주자이다.
16. 국외자산 양도에 대한 양도차익을 계산함에 있어서 양도가액 및 필요경비를 수령하거나 지출한 날 현재 「외국환거래법」에 의한 【① 기준환율 ② 재정환율】 에 의하여 계산한다.

### ★ 객관식 문제의 완벽정리

17. 양도소득세의 장기보유특별공제에 대한 설명으로 틀린 것은?
  - ① 1세대 1주택의 비과세요건을 갖춘 고가주택을 양도하는 경우에는 고가주택 부분에 해당하는 부분에 대하여 장기보유특별공제를 적용한다.
  - ② 일반적인 토지와 건물에 적용되는 공제율과 1세대 다주택(일반지역)에 대하여 적용되는 공제율은 다르다.
  - ③ 조정대상지역 내 1세대 2주택 또는 1세대 3주택 이상 소유한 경우 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다
  - ④ 조정지역내 1주택을 보유한 1세대가 3년간 보유(3년 거주)한 고가주택을 양도한 때에는 양도차익의 24%를 적용한다.
  - ⑤ 조합원입주권은 도시 및 주거환경 정비법에 의한 관리처분계획 인가 전 양도차익에 한정하여 공제액을 계산한다.
18. 양도가액이 2억원이고 필요경비(취득가액 포함)가 1억 5천만원인 등기된 사업용 토지를 20년간 보유하다 양도한 경우 장기보유특별공제액은 얼마인가?
 

① 7,500,000원	② 15,000,000원
③ 20,000,000원	④ 45,000,000원
⑤ 50,000,000원	

**19. 양도소득기본공제에 대한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 미등기로 양도한 자산의 경우 양도소득기본공제를 받을 수 있다.
- ② 토지·건물의 양도는 물론이고 부동산에 관한 권리 및 기타자산과 주식 또는 출자지분 그리고 파생상품, 신탁의 이익에 대하여 공제한다.
- ③ 보유기간에 관계없이 공제적용을 받을 수 있으며 조정지역내 다주택의 경우에도 공제대상에 해당한다.
- ④ 당해 연도의 양도소득금액에서 소득별로 각각 연 250만원을 공제한다.
- ⑤ 공유로 된 부동산을 양도하는 경우 양도소득세는 소득자별로 각각 계산하여야 하며, 양도소득기본공제도 지분권자별로 각각 공제할 수 있다.

**20. 「소득세법」상 등기된 국내 부동산에 대한 양도소득과세표준의 세율에 관한 내용으로 옳은 것은? (조정지역이 아니라고 가정한다)**

- ① 1년 6개월 보유한 1주택: 100분의 40
- ② 2년 1개월 보유한 상가건물: 100분의 40
- ③ 10개월 보유한 상가건물: 100분의 50
- ④ 6개월 보유한 1주택: 100분의 50
- ⑤ 1년 8개월 보유한 상가건물: 100분의 50

**21. 다음 중 등기하지 아니하고 양도하는 경우 미등기 양도에 해당하는 경우는?**

- ① 경작상 필요에 의하여 농지의 대토가 이루어지는 경우
- ② 공사용역 대가로 취득한 체비지를 토지구획환지처분공고 후에 양도하는 토지
- ③ 장기할부조건으로 취득한 자산을 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산을 양도한 경우
- ④ 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 1세대 1주택을 양도하는 경우
- ⑤ 8년 이상 자경한 농지

**22. 양도소득세의 신고납부와 관련된 설명으로 틀린 것은?**

- ① 거주자가 2년 이상 보유한 아파트당첨권을 유상양도하고 예정신고·자진납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 납부할 세액의 100분의 5에 상당하는 금액을 예정신고납부세액으로 공제할 수 있다.
- ② 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 의한 토지거래계약허가구역 안에 있는 토지를 양도함에 있어서 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우에는 그 허가일(토지거래계약허가를 받기 전에 허가구역의 지정이 해제된 경우 그 해제일)이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 양도소득 과세표준예정신고를 하여야 한다.
- ③ 당해 연도의 양도소득금액이 있는 거주자는 당해 연도의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지 양도소득 과세표준확정신고를 할 수 있다..
- ④ 거주자로서 양도소득 과세표준 예정신고 또는 확정신고를 함에 있어 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 납부할 세액의 일부를 납부기한 경과 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있다.
- ⑤ 부담부증여시 양도소득과세표준 예정신고기한은 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내로 한다.

23. 甲이 등기된 국내 소재 공장(건물)을 양도한 경우, 양도소득 과세표준 예정신고 및 확정신고에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 甲은 「소득세법」상 부동산매매업을 영위하지 않는 거주자이며 「국세기본법」상 기한연장사유는 없음)

- ① 2021년 3월 15일에 양도한 경우, 예정신고기한은 2021년 6월 15일이다.
- ② 예정신고납부의 분할납부는 적용되지 않는다.
- ③ 예정신고 관련 무신고가산세가 부과되는 경우, 그 부분에 대하여 확정신고와 관련한 무신고가산세가 다시 부과된다.
- ④ 예정신고납부를 할 때 납부할 세액은 양도차익에서 장기보유특별공제와 양도소득기본공제를 한 금액에 해당 양도소득세 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 산출세액으로 한다.
- ⑤ 확정신고기간은 양도일이 속한 연도의 다음 연도 6월 1일부터 6월 31일까지이다.

24. 다음 중 양도소득세의 분할납부에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분할납부대상자는 거주자로서 양도소득 과세표준예정신고 또는 확정신고 자진납부세액이 각각 1천 만원을 초과하는 경우이다.
- ② 분할납부기한은 예정신고 또는 확정신고의 납부기한 경과 후 2개월이다.
- ③ 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 경우의 분할납부할 수 있는 세액은 그 세액의 100분의 50 이하의 금액이다.
- ④ 납부할 세액이 2천만원 이하인 경우의 분할납부할 수 있는 세액은 500만원 초과 금액이다.
- ⑤ 분할납부하고자 하는 자는 예정신고기한 또는 확정신고기한까지 납세지 관할세무서장에게 신청하여야 하나, 납세지 관할 세무서장의 승인을 요하지 않는다.

25. 「소득세법」상 국외자산 양도에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 양도차익 계산시 필요경비의 외화환산은 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의한다.
- ② 국외자산 양도시 양도소득세의 납세의무자는 국외자산의 양도일까지 계속하여 3년간 국내에 주소를 둔 거주자이다.
- ③ 미등기 국외토지에 대한 양도소득세율은 70%이다.
- ④ 장기보유특별공제는 국외자산의 보유기간이 3년 이상인 경우에만 적용된다.
- ⑤ 국외자산의 양도가액은 실지거래가액이 있더라도 양도 당시 현황을 반영한 시가에 의하는 것이 원칙이다.

**\*\* 정답**

- 1 - ③ 양도차익
- 2 - ① 3년 ④ 토지 ⑤ 건물 ⑥ 조합원입주권
- 3 - ① 양도차익의 6%
- 4 - ① 250만원
- 5 - ① 5년
- 6 - ① 6%~45%
- 7 - ① 70%
- 8 - ② 장기
- 9 - ② 양도자의 주소지
- 10 - ② 양도일의 속하는 달의 말일부터 2월
- 11 - ① 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지
- 12 - ② 1,000만원 ⑤ 2개월
- 13 - ① 100분의 40
- 14 - ② 농어촌특별세
- 15 - ② 5년 이상
- 16 - ① 기준환율 ② 재정환율
- 17 - ② 일반적인 토지와 건물에 적용되는 공제율과 1세대 다주택(일반지역)에 대하여 적용되는 공제율은 동일하다.
- 18 - ② 15,000,000원 (5천만원 × 30%)
- 19 - ① 미등기로 양도한 자산의 경우 양도소득기본공제를 받을 수 없다.
- 20 - ③ 10개월 보유한 상가건물 : 100분의 50  
① 1년 6개월 보유한 1주택 : 100분의 60  
② 2년 1개월 보유한 상가건물 : 100분의 6부터 100분의 45  
④ 6개월 보유한 1주택 : 100분의 70  
⑤ 1년 8개월 보유한 상가건물 : 100분의 40
- 21 - ② 공사용역 대가로 취득한 체비지를 토지구획환지처분공고 후에 양도하는 토지는 미등기로 본다.
- 22 - ① 거주자가 2년 이상 보유한 아파트당첨권을 유상양도하고 예정신고·자진납부를 하여도 별도의 공제액은 없다.
- 23 - ④ 예정신고납부를 할 때 납부할 세액은 양도차익에서 장기보유특별공제와 양도소득기본공제를 한 금액에 해당 양도소득세 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 산출세액으로 한다.  
① 2021년 3월 15일에 양도한 경우, 예정신고기한은 2021년 5월 31일이다.  
② 예정신고납부의 분할납부는 적용된다.  
③ 예정신고 관련 무신고가산세가 부과되는 경우, 그 부분에 대하여 확정신고와 관련한 무신고가산세가 다시 부과되지 아니한다.  
⑤ 확정신고기간은 양도일이 속한 연도의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지이다.
- 24 - ④ 납부할 세액이 2천만원 이하인 경우의 분할납부할 수 있는 세액은 1천만원 초과 금액이다.
- 25 - ① 양도차익 계산시 필요경비의 외화환산은 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의한다.  
② 국외자산 양도시 양도소득세의 납세의무자는 국외자산의 양도일까지 계속하여 5년간 국내에 주소를 둔 거주자이다.  
③ 미등기 국외토지에 대한 양도소득세율은 100분의 6부터 100분의 45 이다.  
④ 장기보유특별공제 적용하지 아니한다.  
⑤ 국외자산의 양도가액은 실지거래가액이 원칙이다