

부동산 세법 6	<b>재산세(2), 종합부동산세</b> (기본서: P.249 ~ 335)	교수: 필립 홍 문 성 과정: 심화이론(6주차)
----------	---	-------------------------------

★ 오늘 학습의 혼동되는 중요 지문 완벽정리 하기

**\*\* 재산세**

1. 건축물, 선박 및 항공기에 대한 재산세 납기는 매년 【① 7월 16일 부터 7월 31일까지 ② 9월 16일 부터 9월 30일까지】 이다.
2. 재산세의 세액이 고지서 1매당 【① 2,000원 미만 ② 6,000원 미만】 인 경우에는 재산세를 징수하지 아니한다.
3. 체납지방세가 【① 30만원 ② 100만원】 미만인 경우에는 증가산금을 적용하지 아니한다.
4. 납부할 세액이 【① 500만원 ② 1천만원】 을 초과하는 경우에는 관할 구역 내에 소재하는 부동산에 한하여 물납을 허가할 수 있다.
5. 납부할 세액이 【① 250만원 ② 1,000만원】 을 초과하는 경우에는 납부기한 전까지 신청하여 납부할 세액의 일부를 납부기한 경과 후 【③ 45일 ④ 60일 ⑤ 2개월】 이내에 분납하게 할 수 있다.
6. 경작에 사용하지 않고 있는 개인소유의 전·답·과수원은 【① 종합합산과세 ② 별도합산과세 ③ 분리과세】 대상이다.
7. 시 지역의 녹지지역 내 목장용지로서 기준면적 이내인 토지는 【① 종합합산과세 ② 별도합산과세 ③ 분리과세】 이고, 기준면적 초과인 토지는 【④ 종합합산과세 ⑤ 별도합산과세 ⑥ 분리과세】 이다.
8. 군 지역의 공장용 건축물의 부속토지로서 기준면적 이내인 토지는 【① 종합합산과세 ② 별도합산과세 ③ 분리과세】 이고, 기준면적 초과인 토지는 【④ 종합합산과세 ⑤ 별도합산과세 ⑥ 분리과세】 이다.
9. 무허가 및 위법시공된 건축물의 부속토지는 【① 종합합산과세 ② 별도합산과세 ③ 분리과세】 대상이다.
10. 상업적인 용도의 건축물의 부속토지로 기준면적 이내인 토지는 【① 종합합산과세 ② 별도합산과세 ③ 분리과세】 에 해당한다
11. 재산세 원칙적으로 과세기준일 현재 【① 공부상 소유자 ② 사실상 소유자 ③ 사용자】 는 재산세를 납부할 의무가 있다.

12. 매매 등의 사유로 소유권에 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우에는 【① 공부상 소유자 ② 사실상 소유자 ③ 사용자】가 재산세를 납부할 의무가 있다.

**\*\* 종합부동산세**

13. 개인의 주택분 종합부동산세는 【① 인별 ② 세대별 ③ 주택별】로 합산하여 과세한다.
14. 혼인함으로써 1세대를 구성하는 경우에는 혼인한 날부터 【① 2년 ② 3년 ③ 5년】동안은 주택 또는 토지를 소유하는 자와 그 혼인한 자별로 각각 1세대로 본다.
15. 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합한 금액이 【① 6억원 ② 3억원】을 초과하는 자는 당해 주택에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.
16. 1세대 1주택(단독소유)자 중 5년 이상 10년 미만 장기보유자에 대해서는 산출된 주택분 종합부동산세의 세액에서 【① 100분의 20 ② 100분의 30 ③ 100분의 40】의 보유기간별 공제율을 곱한 금액을 공제한다.
17. 전년도에 당해 주택(3주택이상 보유한다)에 부과된 주택에 대한 총세액 상당액의 【① 100분의 130 ② 100분의 150 ③ 100분의 300】을 초과하는 경우에는 그 초과하는 세액에 대하여는 과세하지 아니한다.
18. 관할세무서장은 납부하여야 할 종합부동산세의 세액을 결정하여 당해연도 【① 12월 1일부터 12월 15일까지 ② 12월 16일부터 12월 31일까지】 부과·징수한다.

**★ 객관식 문제의 완벽정리**

**19. 다음은 재산세의 납세의무자에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?**

- ① 재산세 과세기준일 현재 사실상의 소유자는 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ② 매매 등의 사유로 소유권에 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우에는 공부상의 소유자가 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ③ 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 소유권자를 알 수 없을 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ④ 국가와 건축물을 연부로 매매계약을 체결하고 그 건축물의 사용권을 무상으로 부여받은 경우에 당해 건축물은 국가 소유이므로 그 매수계약자는 재산세를 납부할 의무가 없다.
- ⑤ 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니한 때에는 민법상 상속지분이 가장 높은 상속자가 재산세를 납부할 의무가 있다.



- ⑤ 시장 · 군수 · 구청장은 과세대상 누락, 위법 또는 착오 등으로 인하여 이미 부과한 세액을 변경하거나 수시부과하여야 할 사유가 발생한 때에는 수시로 부과징수 할 수 있다.

25. 다음은 재산세와 종합부동산세의 과세대상에 관한 내용이다. 재산세와 종합부동산세의 과세대상의 내용 중 옳은 것은?

과세대상 자산	재산세	종합부동산세
① 일정한 미분양주택, 사원주택, 기숙사, 가정보육시설용 주택	과세 배제	과세
② 골프장, 고급오락장용 토지	과세배제	과세
③ 법령상 인·허가 받은 사업용 토지(운송사업 차고용 토지 등)	과세	과세
④ 주택(아파트, 단독, 다세대, 다가구), 오피스텔(주거용)	과세	과세 배제
⑤ 일반건축물(상가, 사무실, 빌딩, 공장, 기타 사업용 건물)	과세	과세

26. 다음은 종합부동산세의 부과 · 징수에 관한 내용이다. 잘못된 것은?

- ① 관할세무서장은 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 1,000만원을 초과하는 경우에 한하여 그 세액의 일부를 납부기한이 경과한 날부터 45일 이내에 분납하게 할 수 있다.
- ② 관할세무서장은 납부하여야 할 종합부동산세의 세액을 결정하여 당해 연도 12월 1일부터 12월 15일(납부기간)까지 부과 · 징수한다
- ③ 종합부동산세에는 납부세액의 100분의 20에 해당하는 농어촌특별세가 부과되며, 감면세액에 대한 부가세는 과세되지 아니 한다.
- ④ 관할세무서장 또는 납세지 관할지방국세청장은 과세대상 누락, 위법 또는 착오 등으로 인하여 종합부동산세를 새로 부과할 필요가 있거나 이미 부과한 세액을 결정할 경우에는 다시 부과 · 징수할 수 있다
- ⑤ 종합부동산세의 납세지는 개인의 경우 거주자는 거주자의 주소지이고, 비거주자는 국내 사업장 소재지를 납세지로 한다.

27. 다음 중 종합부동산에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택(2채이상)의 공시가격을 합산한 금액이 6억원을 초과하는 개인은 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.
- ② 직계존속을 동거봉양하기 위한 합가로 1세대를 구성하게 되는 경우에는 합가한 날부터 10년 동안은 주택 또는 토지를 소유한 자와 그 합가한 자를 각각 1세대로 보아 종합부동산세를 과세한다.
- ③ 「지방세법」상 종합합산과세대상인 국내에 소재하는 해당 과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 법인은 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.
- ④ 주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자(단독소유)에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 산출된 세액에서 연령별 공제와 보유기간별 공제를 할 수 있는데 이 세액공제는 중복하여 적용할 수 없다.
- ⑤ 주택분 종합부동산세 과세표준 금액에 대하여 해당 과세대상 주택의 주택분 재산세로 부과된 세액은 주택분 종합부동산세액에서 이를 공제한다.

**\*\* 정답**

- 1 - ① 7월 16일 부터 7월 31일까지
- 2 - ① 2,000원 미만
- 3 - ① 30만원
- 4 - ② 1천만원
- 5 - ① 250만원, ⑤ 2개월
- 6 - ① 종합합산과세
- 7 - ③ 분리과세, ④ 종합합산과세
- 8 - ③ 분리과세, ④ 종합합산과세
- 9 - ① 종합합산과세
- 10 - ② 별도합산과세
- 11 - ② 사실상 소유자
- 12 - ① 공부상 소유자
- 13 - ① 인별
- 14 - ③ 5년
- 15 - ① 6억원
- 16 - ① 100분의 20
- 17 - ③ 100분의 300
- 18 - ① 12월 1일부터 12월 15일까지
- 19 - ④ 국가와 건축물을 연부로 매매계약을 체결하고 그 건축물의 사용권을 무상으로 부여받은 경우에 당해 건축물은 국가 소유이므로 그 매수계약자는 재산세를 납부할 의무가 있다.
- 20 - ⑤ 상업지역내 공장 건축물의 부속토지로서 기준면적 이내의 토지는 별도합산과세대상이다.
- 21 - ⑤ 주택용 토지는 주택분 재산세로 과세한다
- 22 - ② 과세기준일은 매년 6월 1일, 납기는 7월 16일부터 7월 31일
- 23 - ① 납세의무자는 과세기준일 현재 사실상소유자를 원칙으로 한다.
- 24 - ③ 재산세액이 고지서 1장당 2,000원 미만인 경우에는 재산세를 징수하지 아니한다.
- 25 - ③

과세대상 자산	재산세	종합부동산세
① 일정한 미분양주택, 사원주택, 기숙사, 가정보육시설용 주택	과세	과세배제
② 골프장, 고급오락장용 토지	과세	과세배제
③ 법령상 인·허가 받은 사업용 토지(운송사업 차고용 토지 등)	과세	과세
④ 주택(아파트, 단독, 다세대, 다가구), 오피스텔(주거용)	과세	과세
⑤ 일반건축물(상가, 사무실, 빌딩, 공장, 기타 사업용 건물)	과세	과세배제

- 26 - ① 관할세무서장은 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 250만원을 초과하는 경우에 한하여 그 세액의 일부를 납부기한이 경과한 날부터 6개월 이내에 분납하게 할 수 있다.
- 27 - ④ 주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자(단독소유)에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 산출된 세액에서 연령별 공제와 보유기간별 공제를 할 수 있는데 이 세액공제는 중복하여 적용할 수 있다.