

부동산 세법 8	양도소득세(2) (기본서: P 377 ~ 409)	교수: 필립 홍 문 성 과정: 심화이론(8주차)
----------	---------------------------------------	-------------------------------

★ 오늘 학습의 혼동되는 중요 지문 완벽정리 하기

** 양도소득세 (2)

1. 매매계약서 등에 기재된 잔금지급약정일보다 앞당겨 잔금을 받거나 늦게 받는 경우에는 【① 계약서상잔금지급일 ② 대금청산일 ③ 등기접수일】을 양도소득세상 취득일로 한다.
2. 장기할부매매로 인하여 거래한 경우에는 【① 소유권이전등기접수일 ② 인도일 ③ 첫회 부분금 지급일 ④ 사용수익일 ⑤ 대가의 각 부분을 받기로 한 날】중 빠른 날로 한다.
3. 자기가 건설한 건축물은 【① 사용검사필증교부일 ② 사용승인서 교부일】을 취득시기 및 양도시기로 한다.
4. 매매로 이전한 부동산이 매매원인 무효로 인하여 환원된 경우 【① 당초 취득일 ② 법원의 확정판결일 ③ 환원된 때】를 취득일로 한다.
5. 실지거래가액을 적용하는 경우의 취득가액은 당해 자산의 취득에 소요된 실지거래가액으로 매입원가 또는 건설원가에 【① 취득세 ② 재산세 ③ 종합부동산세】등 기타 부대비용을 가산한 금액을 말한다.
6. 취득과 관련된 소송과 화해비용은 【① 취득가액 ② 양도가액】에 포함되어 공제한다. 다만, 지출한 연도에 각 소득금액 계산시 필요경비에 산입된 것은 제외한다.
7. 필요경비공제에 있어 【① 개발부담금 ② 수익자부담금】은 자본적 지출액에 포함되어 공제를 적용한다.
8. 양도자산의 내용연수를 연장시키거나 그 가치를 현실적으로 증가시키는 수선비등 【① 자본적지출액 ② 수익적지출액】은 필요경비에 포함되어 공제한다.
9. 거주자가 양도일부터 소급하여 【① 5년 ② 10년】이내에 배우자로부터 증여받은 자산은 증여자가 당해 자산을 취득한 날부터 기산하여 양도차익을 산출하며, 장기보유특별공제와 세율계산시의 보유기간을 산정한다.

★ 객관식 문제의 완벽정리

10. 「소득세법」상 양도차익을 계산함에 있어서 양도 또는 취득시기로 틀린 것은?

- ① 「민법」상 점유로 인하여 부동산의 소유권을 취득한 경우 등기부에 기재된 등기접수일
- ② 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일
- ③ 공익사업을 위하여 수용되는 경우에는 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기접수일 중 빠른 날로 한다.
- ④ 장기할부조건의 경우 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함)접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날
- ⑤ 상속에 의하여 취득한 부동산의 경우 상속개시일

11. 실지거래가액방식에 의한 양도차익의 산정에 있어서 취득가액에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 취득가액을 환산가액에 의하여 산정하는 경우, 보유기간 중의 자본적 지출 및 양도직접비용을 비교하여 선택하여 공제할 수 있다.
- ② 취득에 관한 소송이 있는 재산에 대하여 그 소유권확보를 위하여 직접 소요된 소송비용(단, 지출한 연도의 각 소득금액 계산상 필요경비에 산입된 것은 제외)도 취득가액에 포함된다.
- ③ 당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자 상당액을 가산하여 거래가액을 확정할 경우에는 당해 이자 상당액도 취득원가에 포함한다.
- ④ 양도자산의 보유기간 중에 그 자산의 감가상각비로서 다른 사업소득금액의 계산시에 필요경비로 산입된 금액은 취득가액에 포함되지 않는다.
- ⑤ 현재가치할인차금의 상각액을 각 연도의 사업소득금액 계산시 필요경비로 산입하였거나 산입할 금액이 있는 때에는 이를 취득가액에 포함한다.

12. 「소득세법」상 거주자의 양도소득세가 과세되는 부동산의 양도가액 또는 취득가액을 추계조사하여 양도소득 과세표준 및 세액을 결정 또는 경정하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 매매사례가액과 감정가액은 특수관계인과의 거래가액이 아님)

- ① 양도 또는 취득 당시 실지거래가액의 확인을 위하여 필요한 장부·매매계약서·영수증 기타 증빙서류가 없거나 그 중요한 부분이 미비된 경우 추계결정 또는 경정의 사유에 해당한다.
- ② 취득가액 추계시 매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가를 순차로 적용한다.
- ③ 매매사례가액은 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내에 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액을 말한다.
- ④ 감정가액은 당해 자산에 대하여 감정평가기준일이 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내이고 2 이상의 감정평가 법인이 평가한 것으로서 신빙성이 인정되는 경우 그 감정가액의 평균액으로 한다.
- ⑤ 환산가액은 양도가액을 추계할 경우에는 적용되지만 취득가액을 추계할 경우에는 적용되지 않는다.

13. 다음 중 양도소득세의 실지거래가액에 의한 양도차익 계산시 양도가액에서 공제할 수 있는 자본적 지출액에 해당하지 않는 것은?

- ① 본래의 용도를 변경하기 위한 개조
- ② 엘리베이터, 냉난방장치 또는 피난시설 등의 설치
- ③ 양도소득세신고서 작성비용(세무대리비용)
- ④ 토지이용의 편의를 위한 장애철거비용
- ⑤ 개량·확장·증설 등 이와 유사한 성질의 것

14. 「소득세법」상 거주자인 甲이 국내 소재 토지를 甲의 사촌 형인 거주자 乙에게 양도한다고 가정하는 경우, 이에 관한 설명으로 틀린 것은?
- ① 만일 甲이 乙에게 토지를 증여한 후, 乙이 이를 그 증여일부터 6년이 지나 다시 타인에게 양도한 경우에는 甲이 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다.
 - ② 甲이 양도한 토지가 법령이 정한 비사업용 토지에 해당하는 경우 장기보유특별공제를 적용받을 수 있다.
 - ③ 甲과 乙은 「소득세법」상 특수관계인에 해당한다.
 - ④ 甲이 「상속세 및 증여세법」에 따라 시가 8억원으로 평가된 토지를 乙에게 7억 5천만원에 양도한 경우, 양도차익 계산시 양도가액은 8억원으로 계산한다.
 - ⑤ 해당 토지가 미등기된 것으로서 법령이 정하는 미등기 양도 제외자산이 아닌 경우에는 70%의 세율이 적용된다.

정답

- 1 - ② 대금청산일
- 2 - ① 소유권이전등기접수일 ② 인도일 ④ 사용수익일
- 3 - ② 사용승인서 교부일
- 4 - ① 당초 취득일
- 5 - ① 취득세
- 6 - ① 취득가액
- 7 - ① 개발부담금 ② 수익자부담금
- 8 - ① 자본적지출
- 9 - ① 5년
- 10 - ① 「민법」상 점유로 인하여 부동산의 소유권을 취득한 경우 점유개시일로 한다.
- 11 - ⑤ 현재가치할인차금의 상각액을 각 연도의 사업소득금액 계산시 필요경비로 산입하였거나 산입할 금액이 있는 때에는 이를 취득가액에 포함 하지아니한다.
- 12 - ⑤ 환산가액은 취득가액을 추계할 경우에는 적용되지만 양도가액을 추계할 경우에는 적용되지 않는다.
- 13 - ③ 양도소득세신고서 작성비용은 양도비용에 해당한다.
- 14 - ① 만일 甲이 乙에게 토지를 증여한 후, 乙이 이를 그 증여일부터 5년 이내에 타인에게 양도한 경우에는 甲이 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다.