

부동산 세법 3	취득세(2) (기본서: P.110 ~ 148)	교수: 필립 홍 문 성 과정: 심화이론(3주차)
----------	-------------------------------------	-------------------------------

★ 오늘 학습의 혼동되는 중요 지문 완벽정리 하기

1. 취득세는 지방세이고 【① 소유권 등기 ② 소유권 이외의 등기】에 있어서 과세되는 조세이다.
2. 취득이라 함은 취득자가 등기·등록을 이행하지 아니한 경우에도 【① 원시취득 ② 승계취득 ③ 유상취득 ④ 무상취득 ⑤ 의제취득】등으로 취득한 경우에는 과세한다.
3. 제조·조립·건조로 원시 취득하는 차량·기계장비·항공기 및 선박은 【① 원시취득 ② 승계취득】에 대해서는 취득세가 과세되지 아니하며, 【③ 원시취득 ④ 승계취득】시에 취득세가 과세된다
4. 토지의 지목변경에 의한 의제취득은 토지의 지목을 【① 사실상 변경 ② 형식상 변경】함으로써 그 가액이 증가된 경우 그 증가분에 대한 취득이다.
5. 취득세가 과세되는 의제취득시 과점주주란 【① 상장법인 ② 비상장법인】의 주식을 주주 또는 기타 특수관계에 있는 자들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 당해 법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 【③ 100분의 50초과 ④ 100분의 51초과】하며, 법인의 지배권을 가진자를 과점주주라 한다
6. 이미 과점주주인 자가 주식을 취득하여 지분이 증가한 경우에는 【① 전체지분 ② 증가된 지분】을 취득한 것으로 보아 취득세를 과세한다.
7. 취득세 과세대상은 열거주의이며, 등기에 관계없이 【① 부동산 ② 비상장주식 ③ 선박 ④ 기계장치 ⑤ 회원제 회원권】등을 취득한 경우 취득세를 과세한다.
8. 객관적 취득 이외의 거래 및 개인 간 부동산의 유상승계취득에 대하여는 원칙적으로 【① 사실상 잔금지급일 ② 계약상 잔금지급일】에 취득한 것으로 한다.
9. 계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 【① 계약일로부터 60일 ② 취득일로부터 60일】이 경과되는 날에 취득한 것으로 본다.
10. 법안장부에 의해 취득가격이 증명되는 취득은 【① 계약상 잔금지급일 ② 사실상 잔금지급일】이 취득시기이다.
11. 연부취득의 경우 【① 계약상 연부금지급일 ② 사실상 연부금지급일】을 취득일로 한다.
12. 증여에 의한 취득인 경우에는 【① 계약일 ② 증여받은 날】을 취득일로 하며, 【③ 계약일 ④ 증여받은 날】이전에 등기 또는 등록한 경우에는 등기·등록일을 취득일로 한다.
13. 건축허가를 받아 건축하는 건축물에 있어서는 【① 사용승인서내주는 날 ② 사용검사필증교부일 ③ 임시사용승인일 ④ 사실상 사용일 ⑤ 등기·등록일】중에서 빠른날을 취득일로 본다.

14. 무상원시취득에 해당하는 점유시효취득에 의한 부동산의 취득시기는 【① 등기·등록일 ② 점유개시일 ③ 점유취득시효가 완성된 날】 이다.
15. 자연인(개인)간의 일반적인 거래시 취득세의 과세표준은 취득자의 【① 신고가액 ② 시가표준액 ③ 사실상 취득가액】 에 따르는 것이 원칙이다.
16. 신고가액이 시가표준액보다 적은 경우 【① 신고가액 ② 시가표준액】 을 과세표준으로 한다.
17. 국가 등으로부터 유상 취득인 때에는 【① 사실상의 취득가액 ② 시가표준액】 으로 한다.
18. 「부동산 거래신고등에 관한 법률」에 의하여 검증이 이루어진 취득인 경우에는 【① 사실상의 취득가액 ② 시가표준액 ③ 신고가액】 이 과세표준이 된다.
19. 토지의 지목을 변경하여 가액이 증가한 경우 신고가액이 불분명 하다면 지목변경 전의 【① 사실상 취득가액 ② 시가표준액】 과 지목변경 후의 【③ 사실상 취득가액 ④ 시가표준액】 의 차액을 과세표준으로 한다.
20. 법인이 아닌 자가 취득하는 경우에는 연체료 및 할부이자 는 취득가액에 【① 포함 ② 포함하지 아니】 한다.
21. 취득세의 세율은 【① 차등비례세율 ② 초과누진세율】 로 되어있다.
22. 농지외의 부동산을 매매로 취득한 경우 취득세 표준세율은 【① 1,000분의 40 ② 1,000분의 30】 을 적용 한다.
23. 증여, 그 밖의 무상취득으로 비영리사업자의 토지 취득은 【① 1,000분의 28 ② 1,000분의 35】 로 한다.

★ 객관식 문제의 완벽정리

24. 「지방세법」상 취득세 과세객체가 되는 취득의 목적물이 아닌 것은?

- | | |
|------------|---------------|
| ① 콘도미니엄회원권 | ② 등기된 부동산임차권 |
| ③ 골프회원권 | ④ 지목이 잡종지인 토지 |
| ⑤ 승마회원권 | |

25. 「지방세법」상 부동산의 유상취득으로 보지 않는 것은?

- ① 공매를 통하여 배우자의 부동산을 취득한 경우
- ② 파산선고로 인하여 처분되는 직계비속의 부동산을 취득한 경우
- ③ 배우자의 부동산을 취득한 경우로서 그 취득대가를 지급한 사실을 증명한 경우
- ④ 권리의 이전이나 행사에 등기가 필요한 부동산을 직계존속과 서로 교환한 경우
- ⑤ 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여로 취득한 경우로서 그 채무액에 상당하는 부분을 제외한 나머지 부분의 경우

26. 「지방세법」상 취득세 납세의무에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산의 취득에 있어서는 관계법령에 의한 등기를 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 본다.
- ② 법인 설립시에 발행하는 주식을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 해당 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 본다.
- ③ 「신탁법」에 따라 신탁재산의 위탁자 지위의 이전이 있는 경우에는 새로운 위탁자가 해당 신탁재산을 취득한 것으로 본다.
- ④ 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우는 이를 취득으로 본다.
- ⑤ 「주택법」에 의한 주택조합이 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 그 조합원이 취득한 것으로 본다.

27. 취득세의 과세표준에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법인 등으로부터 무상취득한 경우에는 사실상 취득가액을 과세표준으로 한다.
- ② 상속으로 승계취득한 경우 신고가액과 시가표준액 중 큰 금액을 과세표준으로 한다.
- ③ 건축물을 신축 및 재축한 경우에는 건축비를 과세표준으로 한다.
- ④ 개인이 토지의 지목을 변경한 경우 과세표준은 지목의 변경으로 증가한 가액이 된다.
- ⑤ 신고가액이 시가표준액에 미달하면 시가표준액을 과세표준으로 한다.

28. 부동산 취득에 대하여 취득세의 과세표준과 표준세율이 지방세법의 규정사항과 일치하지 않는 것은?

- ① 건축물의 증축(면적증가) : 부동산 가액의 1,000분의 28
- ② 개인이 증여로 취득한 건축물 : 부동산 가액의 1,000분의 35
- ③ 임야의 유상승계취득 : 부동산 가액의 1,000분의 20
- ④ 합유·총유의 분할 : 부동산 가액의 1,000분의 23
- ⑤ 매매로 취득한 6억원의 1주택 : 부동산 가액의 1,000분의 10

정답

- 1 - ① 소유권 등기
- 2 - ① 원시취득 ② 승계취득 ③ 유상취득 ④ 무상취득 ⑤ 의제취득
- 3 - ① 원시취득, ④ 승계취득
- 4 - ① 사실상 변경
- 5 - ② 비상장법인, ③ 100분의 50초과
- 6 - ② 증가된 지분
- 7 - ① 부동산 ③ 선박 ⑤ 회원제 회원권
- 8 - ② 계약상 잔금지급일
- 9 - ① 계약일로부터 60일
- 10 - ② 사실상 잔금지급일
- 11 - ② 사실상 연부금지급일
- 12 - ① 계약일, ③ 계약일
- 13 - ① 사용승인서내주는 날 ③ 임시사용승인일 ④ 사실상 사용일
- 14 - ③ 점유취득시효가 완성된 날
- 15 - ① 신고가액
- 16 - ② 시가표준액
- 17 - ① 사실상의 취득가액
- 18 - ① 사실상의 취득가액
- 19 - ② 시가표준액, ④ 시가표준액
- 20 - ② 포함하지 아니
- 21 - ① 차등비례세율
- 22 - ① 1,000분의 40
- 23 - ① 1,000분의 28
- 24 - ② 등기된 부동산임차권은 양도소득세 과세대상이다.
- 25 - ⑤ 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여로 취득한 경우로서 그 채무액에 상당하는 부분을 제외한 나머지 부분의 경우는 증여로 본다
- 26 - ② 법인 설립시에 발행하는 주식을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 해당 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 보지 아니한다.
- 27 - ① 법인 등으로부터 무상취득한 경우에는 신고가액과 시가표준액을 비교하여 큰 금액으로 한다
- 28 - ③ 임야의 유상승계취득 : 부동산 가액의 1,000분의 40