

부동산 세법 5	등록면허세, 재산세(1) (기본서: P.203 ~ 247)	교수: 필립 홍 문 성 과정: 심화이론(5주차)
----------	--	-------------------------------

★ 오늘 학습의 혼동되는 중요 지문 완벽정리 하기

**** 등록면허세**

1. 등록면허세는 형식요건만 갖추면 과세요건이 충족되는 【① 형식주의 조세 ② 사실주의 조세】이다.
2. 등기 또는 등록 후 쟁송 기타 사유로 인하여 무효 또는 취소가 되어 등기 또는 등록이 말소되는 경우에도 이미 납부한 등록면허세를 【① 환급하지 아니 ② 환급】한다.
3. 경매 방법에 의하여 부동산을 취득한 경우 재산이 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 등기·등록 당시 그 가액이 달라진 경우에는 【① 사실상 취득가액 ② 변경된 가액】을 과세표준으로 한다.
4. 저당권, 가압류, 가처분, 경매신청은 【① 부동산가액 ② 채권금액 ③ 전세금액】을 과세표준으로 하여 【④ 1,000분의 2 ⑤ 1,000분의 3】의 세율을 적용하여 등록면허세를 과세한다.
5. 대도시 내에 비영리법인을 설립한 경우에도 표준세율의 【① 5배 ② 3배】로 중과세한다.
6. 등록을 하고자 하는 자는 과세표준과 세율을 적용하여 산출한 세액을 【① 등록을 하기 전 ② 취득일로부터 60일】까지 신고하고 납부하여야 한다.

**** 재산세**

7. 재산세는 보유과세로 【① 과세기준일(매년 6월 1일) ② 과세기준일(매년 5월 1일)】에 납세의 의무 성립하는 조세로서 개인·법인 구분 없이 같은 가액의 재산에 대해 같은 세액을 조세이다.
8. 재산세는 재산의 보유사실에 대하여 보유재산으로부터 발생될 것으로 추정되는 수익을 세원으로 하여 재산의 보유자에게 매년 부과하는 지방세로서 【① 시·군·구 ② 특·광·도】세이다.
9. 재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 상이할 경우에는 【① 공부상 현황 ② 사실상의 현황】에 의하여 재산세를 부과한다
10. 재산세는 【① 토지 ② 건축물 ③ 주택 ④ 선박 ⑤ 항공기】를 과세대상으로 한다.
11. ‘주택’이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이 경우 주택은 【① 주택용 건물과 부수토지를 통합 ② 주택용 건물과 부수토지를 각각으로】하여 재산세를 과세한다.
12. 주택 부속토지의 경계가 명백하지 아니한 때에는 그 주택의 바닥면적의 【① 5배 ② 10배】에 해당하는 토지를 주택의 부속토지로 한다

13. 토지, 건축물, 주택의 과세표준은 해당 재산의 시가표준액에 【① 적용비율 ② 용도지역별 배율 ③ 공정시장가액비율】을 곱하여 산정한 가액을 과세표준으로 한다.
14. 분리과세대상의 농지에 대하여는 【① 1,000분의 0.7(0.07%) ② 1,000분의 2(0.2%)】의 세율을 적용한다.
15. 사치성 재산 중 별장, 골프장, 고급오락장인 경우는 【① 표준세율 + 8% ② 1,000분의 40(4%)】의 세율을 적용한다.

★ 객관식 문제의 완벽정리

16. 「지방세법」상 부동산등기에 대한 등록에 대한 등록면허세의 표준세율로 틀린 것은?
- ① 소유권 보존등기세율은 부동산가액의 1,000분의 8로 한다.
 - ② 소유권 외의 전세권등기시 표준세율은 전세금액의 1,000분의 2로 한다.
 - ③ 임차권설정등기시 표준세율은 월 임대차금액에 보증금을 포함한 가액의 1,000분의 2로 한다.
 - ④ 경매신청·가압류·가처분등기시 표준세율은 채권금액의 1,000분의 2로 한다.
 - ⑤ 가등기 설정등기시 표준세율은 부동산가액의 1,000분의 2로 한다.

17. 다음 중 「지방세법」상 등록에 대한 등록면허세에 대한 내용으로 옳은 것은 몇 개인가?

- ㉠ 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기하거나 등록하는 경우에 그 등록을 하는 자가 등록면허세를 납부할 의무를 진다.
- ㉡ 등록 당시에 자산재평가 또는 감가상각 등의 사유로 그 가액이 달라진 경우에는 변경된 가액(등록일 현재 법인장부 또는 결산서 등으로 증명되는 가액을 말한다)을 과세표준으로 한다.
- ㉢ 채권금액으로 과세액을 정하는 경우에 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것의 가액 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 본다.
- ㉣ 지상권설정·등기·등록이나 가동기를 할 때는 모두 부동산가액을 과세표준으로 한다.

- ① 5개 ② 1개
③ 2개 ④ 3개
⑤ 4개

18. 등록분 등록면허세의 부과·징수에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 등록면허세는 원칙적으로 등기·등록 신청자가 등록을 하기 전(등록관청에 접수하는 날)까지 신고하고 납부하는 방법에 의하여 징수한다.
- ② 등록에 대한 등록면허세를 신고하지 아니한 경우라도 등록면허세를 등기·등록 전까지 납부한 때에는 신고하고 납부한 것으로 보아 신고불성실 가산세를 징수하지 아니한다.
- ③ 신고 및 납부한 이후 중과세 및 추징대상이 되는 경우에는 신고 및 납부방법에 의하지 아니하고 보통 징수방법에 의하여 징수한다.
- ④ 등록면허세의 부가세는 납부세액의 20%에 해당하는 지방교육세를 감면시에는 감면세액의 20% 해당하는 농어촌특별세를 부과한다.
- ⑤ 등록면허세 과세물건을 등기한 후 5년 이내에 중과세대상이 된 경우로서 신고납부를 하지 않을 경우 과세권자는 30일이 경과한 다음 날부터 최소 5년(사기 기타 부정한 행위로 등록면허세를 포탈한 경우 10년)까지 이를 부과할 수 있다.

19. 다음 중 재산세의 특징에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 재산세는 합산과세와 개별과세 방식이 있다.
- ② 재산세는 6월 1일 소유자에게 부과하는 보유과세이다.
- ③ 재산세는 보통징수방법에 의해 부과·징수한다.
- ④ 재산세는 납부불이행시 가산세가 부과된다.
- ⑤ 재산세는 물납과 분할납부가 적용된다.

20. 건축물에 대한 재산세 과세표준 적용에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 취득 당시의 가격에 공정시장가액비율을 적용
- ② 법인은 장부가격, 개인은 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용
- ③ 법인·개인 구분 없이 모두 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용
- ④ 감정원의 감정가격 적용
- ⑤ 대도시는 기준시가, 기타 지역은 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용

21. 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.

**** 정답**

1. ① 형식주의 조세
2. ① 환급하지 아니
3. ② 변경된 가액
4. ② 채권금액, ④ 1,000분의 2
5. ② 3배
6. ① 등록을 하기 전
7. ① 과세기준일(매년 6월 1일)
8. ① 시·군·구
9. ② 사실상의 현황
10. ① 토지, ② 건축물, ③ 주택, ④ 선박, ⑤ 항공기
11. ① 주택용 건물과 부수토지를 통합
12. ② 10배
13. ③ 공정시장가액비율
14. ① 1,000분의 0.7(0.07%)
15. ② 1,000분의 40(4%)
16. ③ 임차권설정등기시 표준세율은 월 임대차금액에 보증금을 제외한 가액의 1,000분의 2로 한다.
17. ⑤ 4개 모두 옳다
18. ③ 신고 및 납부한 이후 중과세 및 추징대상이 되는 경우에도 신고 및 납부방법에 의하여 징수한다.
19. ④ 재산세는 납부불이행시 가산금이 부과된다.
20. ③ 법인·개인 구분 없이 모두 시가표준액에 공정시장가액비율을 적용
21. ④ 국가와 건축물을 연부로 매매계약을 체결하고 그 건축물의 사용권을 무상으로 부여받은 경우에 당해 건축물은 국가 소유이므로 그 매수계약자는 재산세를 납부할 의무가 있다.