

제21회 공인중개사 자격시험 문제

부동산세법(B형)

65. 「국세기본법」상 사기나 그 밖의 부정한 행위로 주택의 양도소득세를 포탈하는 경우 국세부과의 제척기간은 이를 부과할 수 있는 날부터 몇 년간인가?(다만, 결정·판결, 상호합의, 경정청구 등의 예외는 고려하지 않는다.)

- ① 3년
- ② 5년
- ③ 7년
- ④ 10년
- ⑤ 15년

66. 과세표준과 세액을 정부가 결정하는 때 세액이 확정됨이 원칙이나 납세의무자가 법정신고기간 내 이를 신고하는 때에는 정부의 결정이 없었던 것으로 보는 세목은?

- ① 종합부동산세
- ② 양도소득세
- ③ 등록세
- ④ 취득세
- ⑤ 재산세

67. 「지방세법」상 취득세의 부과·징수에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 취득세가 경감된 과세물건이 추정대상이 된 때에는 그 사유발생일로부터 30일 이내에 그 산출세액에서 이미 납부하나 세액(가산세 포함)을 공제한 세액을 신고·납부하여야 한다.
- ② 취득세 납세의무자가 취득일에 등기한 부동산을 그 취득일로부터 2년 이내에 신고·납부를 하지 않고 매각하는 경우, 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 징수한다.
- ③ 토지의 지목변경에 따라 사실상 그 가액이 증가된 경우, 그 지목변경일로부터 2년 이내에 취득세의 신고·납부를 하지 않고 매각하더라도 취득세 증가산세 규정은 적용되지 아니한다.
- ④ 「지방세법」의 규정에 의하여 기한 후 신고를 한 경우, 납부불성실가산세의 100분의 50을 경감한다.
- ⑤ 취득세의 기한 후 신고는 법정신고기한까지 신고한 경우에 한하여 할 수 있다.

68. 「지방세법」상 등록세의 과세표준에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산에 관한 등록세 과세표준의 신고가 없는 경우, 시가표준액을 과세표준으로 한다.
- ② 건물을 증축하여 증축한 부분을 보존등기한 경우, 증축에 소요된 비용만이 등록세 과세표준이다.
- ③ 채권금액에 의해 과세액을 정하는 경우에 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 본다.
- ④ 상속으로 소유권을 취득한 부동산이 공유물인 때에는 그 취득지분의 가액을 부동산가액으로 한다.

⑤ 법인이 국가로부터 취득한 부동산은 등기 당시에 자산재평가의 사유로 가액이 증가한 것이 그 법인장부로 입증되었다고 재평가 전의 가액을 과세표준으로 한다.

69. 「지방세법」상 부동산의 취득세 과세표준을 사실상의 취득가격으로 하는 경우 이에 포함될 수 있는 항목을 모두 고른 것은?(다만, 아래 항목은 개인이 국가로부터 시가로 유상취득하기 위하여 취득시기 이전에 지급하였거나 지급하여야 할 것으로 가정한다.)

- ㉠ 취득대금을 일시급으로 지불하여 일정액을 할인받은 경우 그 할인액
- ㉡ 부동산의 건설자금에 충당한 차입금의 이자
- ㉢ 연불조건부 계약에 따른 이자상당액 및 연체료
- ㉣ 취득대금 외에 당사자 약정에 의한 취득자 채무인수액

- ① ㉠, ㉡
- ② ㉠, ㉢
- ③ ㉡, ㉢
- ④ ㉡, ㉣
- ⑤ ㉢, ㉣

70. 「지방세법」상 취득세 표준세율의 100분이 500인 중과세율이 적용되는 취득세 과세대상은 다음 중 모두 몇 개인가?(다만, 「지방세법」상 중과세율의 적용요건을 모두 충족하는 것으로 가정한다.)

- ㉠ 임·직원 등이 사용하는 법인 소유의 별장
- ㉡ 골프장
- ㉢ 고급주택
- ㉣ 고급오락장
- ㉤ 과밀억제권역 안에서 법인 본점으로 사용하는 사업용 부동산

- ① 1개
- ② 2개
- ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

71. 「지방세법」상 등록세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산을 상호 교환하여 소유권이전등기를 하는 것은 무상승계취득에 해당하는 세율을 적용한다.
- ② 국가에 귀속을 조건으로 취득하는 부동산의 등기에 대하여는 등록세를 부과하지 아니한다.
- ③ 대한민국 정부기관의 등기·등록에 대하여 과세하는 외국정부의 등기·등록의 경우, 등록세를 부과한다.
- ④ 甲소유의 미등기건물에 대하여 乙이 채권확보를 위해 법원의 판결에 의한 소유권보존등기를 甲의 명의로 등기할 경우, 등록세 납세의무는 甲에게 있다.
- ⑤ 천재 등으로 인한 대체취득에 대하여 취득세가 비과세되는 건축물의 등기에는 등록세를

부과하지 않는다.

72. 「지방세법」상 재산세의 납세의무자에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 재산세 납세의무자인지의 해당여부를 판단하는 기준 시점은 재산세 과세기준일 현재로 한다.
- ② 재산세과세대상 재산의 공부상 소유자를 그 재산에 대한 재산세 납세의무자로 하는 경우가 있다.
- ③ 재산세과세대상 재산의 사용자를 그 재산에 대한 재산세 납세의무자로 하는 경우가 있다.
- ④ 지방자치단체와 재산세과세대상 재산을 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우, 그 매수계약자를 납세의무자로 한다.
- ⑤ 재산세과세대상 재산을 여러 사람이 공유하는 경우, 관할 지방자치단체가 지정하는 공유자 중 1인을 납세의무자로 본다.

73. 「지방세법」상 다음의 재산세 과세대상 중 가장 낮은 표준세율이 적용되는 것은?

- ① 별장
- ② 군(郡)지역에 소재하는 공장용 건축물
- ③ 분리과세대상 고급오락장용 토지
- ④ 고급오락장용 건축물
- ⑤ 분리과세대상 골프장용 토지

74. 「지방세법」상 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 재산세의 과세표준을 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정할 수 있는 대상은 토지와 주택에 한한다.
- ② 지방자치단체가 유료로 공공용에 사용하는 개인 소유의 토지에는 재산세를 부과한다.
- ③ 시장·군수는 과세대상의 누락으로 인하여 이미 부과한 재산세액을 변경하여 할 사유가 발생한 때에는 이를 수시로 부과·징수할 수 있다.
- ④ 재산세는 법정요건을 충족하면 조례에 의해 표준세율의 100분의 50의 범위 안에서 가감 조정할 수 있다.
- ⑤ 재산세는 법령이 정하는 바에 따라 세 부담의 상한이 적용된다.

75. 「종합부동산세법」상 종합부동산세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 종합부동산세의 과세대상인 주택의 범위는 재산세의 과세대상인 주택의 범위와 다르다.
- ② 관할세무서장은 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 500만원을 초과하는 경우, 법령에 따라 분납하게 할 수 있다.
- ③ 과세기준일 현재 만 65세 이상인 자가 보유하고 있는 종합부동산세 과세대상인 토지에 대하여는 연령에 따른 세액공제를 받을 수 있다.
- ④ 「지방세법」에 의한 재산세의 감면규정은 종합부동산세를 부과함에 있어서 이를 준용한다.
- ⑤ 법정요건을 충족하는 1세대 1주택자(단독소유임)는 과세기준일 현재 보유기간이 5년 이상이면 보유기간에 따른 세액공제를 받을 수 있다.

76. 「소득세법」상 거주자 甲이 특수관계자인 거주자 乙에게 등기된 국내 소재의 건물(주택 아님)을 증여하고 乙이 그로부터 4년 후 그 건물을 甲·乙과 특수관계 없는 거주자 丙에게 양도한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙이 甲의 배우자인 경우, 乙의 양도차익 계산시 취득가액은 甲이 건물을 취득한 당시의 취득가액으로 한다.
- ② 乙이 甲과 증여 당시에는 혼인관계에 있었으나 양도 당시에는 혼인관계가 소멸한 경우, 乙의 양도차익 계산시 취득가액은 甲이 건물을 취득한 당시의 취득가액으로 한다.
- ③ 乙이 甲의 배우자인 경우, 건물에 대한 장기보유특별공제액은 건물의 양도차익에 甲이 건물을 취득한 날부터 가산한 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ④ 乙이 甲의 배우자 및 직계존속 외의 자인 경우, 乙의 증여세와 양도소득세를 합한 세액이 甲이 직접 丙에게 건물을 양도한 것으로 보아 계산한 양도소득세보다 큰 때에는 甲이 丙에게 직접 양도한 것으로 보지 아니한다.
- ⑤ 乙이 甲의 배우자인 경우, 건물의 양도소득에 대하여 甲과 乙이 연대납세의무를 진다.

77. 「소득세법」상 거주자가 국내 소재 1주택만을 소유하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 임대한 과세기간종료일 현재 기준시가가 10억원인 1주택(주택부수토지 포함)을 임대하고 지급받은 소득은 사업소득으로 과세된다.
- ② 양도 당시의 실지거래가액이 10억원인 법정요건을 충족하는 등기된 1세대1주택을 양도한 경우, 양도차익에 최대 100분의 80의 보유기간별 공제율을 적용받을 수 있다.
- ③ 甲과 乙이 고가주택이 아닌 공동소유 1주택(甲지분을 40%, 乙지분을 60%)을 임대하는 경우, 주택임대소득의 비과세 여부를 판정할 때 甲과 乙이 각각 1주택을 소유한 것으로 보아 주택 수를 계산한다.
- ④ 법령이 정한 1세대1주택으로서 「건축법」에 의한 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 주택을 양도한 때에는 이를 미등기양도자산으로 보지 아니한다.
- ⑤ 소유하고 있던 공부상 주택인 1세대1주택을 전부 영업용 건물로 사용하다가 양도한 때에는 양도소득세 비과세대상인 1세대1주택으로 보지 아니한다.

78. 「소득세법」상 거주자의 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법령으로 정하는 근무상 형편으로 취득한 수도권 밖에 소재하는 등기된 주택과 그 밖의 등기된 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우, 법정요건을 충족하면 비과세된다.
- ② 법령이 정한 장기할부조건부로 부동산을 매매한 경우, 그 취득 및 양도시기는 소유권이 전등기접수일·인도일·사용수익일 중 빠른 날로 한다.
- ③ 부동산의 양도에 대한 양도소득세를 양수자가 부담하기로 약정한 경우, 양도시기인 대금 청산일 판단시 그 대금에는 양도소득세를 제외한다.
- ④ 국내 소재 부동산에 대한 양도소득세는 양도인 소유의 다른 부동산으로 물납할 수 있다.
- ⑤ 양도소득세 과세대상인 국내 소재의 등기된 토지와 건물을 같은 연도 중에 양도기시를 달리하여 양도한 경우에도 양도소득기본공제는 연 250만원을 공제한다.

79. 甲이 2007년 3월 5일 특수관계자인 乙로부터 토지를 3억 1천만원(시가 3억원)에 취득하여 2010년 10월 5일 甲의 특수관계자인 丙에게 그 토지를 5억원(시가 5억 6천만원)에 양도한 경우 甲의 양도소득금액은 얼마인가?(다만, 토지는 등기된 국내 소재의 「소득세법」상 비사업용 토지이고, 취득가액 외의 필요경비는 없으며, 甲·乙·丙은 거주이고, 배우자 및 직계존비속 관계가 없다.)

- ① 1억 7천 1백만원
- ② 1억 9천만원
- ③ 2억 2천 5백만원
- ④ 2억 5천만원
- ⑤ 2억 6천만원

80. 「소득세법」상 거주자의 국내 소재 부동산과 ‘부동산에 관한 권리’의 양도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산매매계약을 체결한 거주자가 계약금액만 지급한 상태에서 유상으로 양도하는 권리는 양도소득세의 과세대상이다.
- ② 상속받은 부동산을 양도하는 경우, 기납부한 상속세는 양도차익 계산시 이를 필요경비로 공제받을 수 있다.
- ③ 상속받은 부동산의 취득시기는 상속이 개시된 날로 한다.
- ④ 상속받은 부동산을 양도하는 경우, 양도소득세 세율을 적용함에 있어서 보유기간은 피상속인이 그 부동산을 취득한 날부터 상속인 양도한 날까지로 한다.
- ⑤ 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도시 기준시가는 양도일까지 불입한 금액과 양도일 현재의 프리미엄에 상당하는 금액을 합한 금액으로 한다.