

일자	2018년 12월 22일(토)	부동산 세법	담당	정 석 진 세무사
번호	기초 입문 강의 5		범위	양도세 4, 취득세 1
자료 참조	① 네이버 밴드 : “정석진 부동산세법” https://band.us/@jtax38 ② 네이버 카페 : “세법의 정석 ★정석진 세무사★” http://cafe.naver.com/tax38			

1. 소득세법상 1세대 1주택 양도소득세 비과세에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 양도일 현재 서울특별시에 1주택(법령의 규정에 의한 장기저당담보주택 제외)만을 보유하고 있는 1세대로서 당해 주택의 보유기간이 2년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 1년 6월 이상인 경우에만 비과세가 적용된다.
- ② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우에는 배우자가 없는 때에도 이를 1세대로 본다.
- ③ 1주택을 소유하는 자가 1주택을 소유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 소유하게 되는 경우 그 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세 여부를 판단한다.
- ④ 하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 겸용주택의 경우 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 클 때에는 그 전부를 주택으로 본다.
- ⑤ 거주 혹은 보유 중에 소실 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택은 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 기간을 통산하여 거주 또는 보유기간을 계산한다.

2. 소득세법상 거주자 甲이 2013년 1월 20일에 취득한 건물(취득가액 3억원)을 甲의 배우자 乙에게 2017년 3월 5일자로 증여(해당 건물의 시가 8억원)한 후, 乙이 2019년 5월 20일에 해당 건물을 甲·乙의 특수관계인이 아닌 丙에게 10억원에 매도하였다. 해당 건물의 양도소득세에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 취득·증여·매도의 모든 단계에서 등기를 마침)

- ① 양도소득세 납세의무자는 甲이다.
- ② 양도소득금액 계산시 장기보유특별공제가 적용된다.
- ③ 양도차익 계산시 양도가액에서 공제할 취득가액은 8억원이다.
- ④ 乙이 납부한 증여세는 양도소득세 납부세액 계산시 세액공제된다.
- ⑤ 양도소득세에 대해 甲과 乙이 연대하여 납세의무를 진다.

3. 취득세가 과세되는 경우를 설명한 것 중 틀린 것은?

- ① 무허가 건물을 신축하는 경우
- ② 증여에 의하여 차량을 취득한 경우
- ③ 상속에 의하여 임야를 취득한 경우
- ④ 매매에 의하여 골프회원권을 취득한 경우
- ⑤ 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산

4. 아래의 자료를 기초로 제조업을 영위하고 있는 비상장 A법인의 주주인 甲이 과점주주가 됨으로써 과세되는 취득세(비과세 또는 감면은 고려하지 않음)의 과세표준은 얼마인가?

- ° A법인의 증자 전 자산가액 및 주식발행 현황
 - 증자 전 자산가액(지방세법상 취득세 과세표준임)
 - 건물 : 4억원
 - 토지 : 5억원
 - 차량 : 1억원
 - 주식발행 현황
 - 2017년 3월 10일 설립시 발행주식 총수 : 50,000주
 - 2019년 10월 5일 증자 후 발행주식 총수 : 100,000주
- ° 甲의 A법인 주식취득 현황
 - 2017년 3월 10일 A법인 설립시 20,000주 취득
 - 2019년 10월 5일 증자로 40,000주 추가 취득

- ① 2억원
- ② 4억원
- ③ 5억 1천만원
- ④ 6억원
- ⑤ 10억원

교시 정답 & 해설

1.

【정답】 ①

【해설】 ♣ 난이도 : 중

① 1세대 1주택으로 2년 이상 보유한 경우 양도소득세가 비과세된다. 거주기간의 제한은 폐지가 되었다.

2.

【정답】 ②

【해설】 ♠ 난이도 : 중

* 소득세법 제 97조의 2 [양도소득의 필요경비 계산 특례] → 이월과세

- ① 양도소득세 납세의무자는 乙이다.
- ② 양도소득금액 계산시 장기보유특별공제가 적용된다.
- ③ 양도차익 계산시 양도가액에서 공제할 취득가액은 3억원이다.
- ④ 乙이 납부한 증여세는 양도소득세 납부세액 계산시 필요경비에 산입한다.
- ⑤ 양도소득세에 대해 甲과 乙이 연대하여 납세의무를 지지 않는다.

3.

【정답】 ⑤

【해설】 ♣ 난이도 : 중

⑤ 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.

4.

【정답】 ④

【해설】 ♣ 난이도 : 중

- ㉠ 2017년 3월 10일 설립시 甲의 지분율 : 20,000주 / 50,000주 = 40%
- ㉡ 2019년 10월 5일 증자 후 甲의 지분율 : (20,000주 + 40,000주) / 100,000주 = 60%
- ㉢ 과점주주의 취득세 과세표준
 = 취득세 과세대상 × 지분비율
 = (4억원 + 5억원 + 1억원) × 60%
 = 10억원 × 60%
 = 6억원