# <부동산 세법 100선 정답 및 해설>

1 ④ ㉠ 농어촌특별세 : 취득 보유 양도 ㉡ 소방분 지역자원시설세 : 보유
㉢ 지방소득세 : 보유 양도 ㉣ 인지세 : 취득 양도
㉤ 지방소비세 : 취득, 보유 양도 ㉥ 지방교육세 : 취득 보유

2 ② 원천징수하는 소득세 : 소득금액을 지급하는 때

3 ④
㉠ 수시부과에 의해 징수하는 재산세는 수시부과사유가 발생하는 때 납세의무가 성립한다.
㉡ 종합부동산세는 과세기준일에 납세의무가 성립하고 과세권자자 결정하는 때 납세의무가 확정된다.
㉢ 소득세는 과세기간이 끝나는 때 납세의무가 성립된다.
㉤ 재산세는 과세기준일에 납세의무가 성립된다.
㉦ 취득세 기한 후 신고를 한 경우 과세권자가 결정 할 때 납세의무가 확정된다.
㉧ 납세의무자가 양도소득세를 확정신고하였으나 정부가 경정하는 경우 국세징수권을 행사할 수 있는 때는 그 고지에 따른 납부기한의 다음날이다.

4. ② 지방자치단체 징수금이란 지방세와 체납처분비를 말하여 이 경우 체납처분비 ⇨ 지방세(가산세 제외) ⇨ 가산세 순서로 징수한다.

5. ③ 납세의무자란 세법에 의하여 국세 또는 지방세를 납부할 의무가 있는 자(원천징수의무자 및 특별징수의무자 **제외**)를 말한다.

6. ② 상속을 원인으로 취득하는 경우로서 납세자가 법정신고기한까지 과세표준 신고서를 제출하지 아니한 경우 : 10년

7. ① 납세담보물 매각시 압류에 관계되는 조세채권은 담보있는 조세채권보다 **우선하지 못한다.**

8. ① 국세의 경우 이의신청에 대한 결정은 30일 이내 한다.

9. ③
㉠ 이의신청인은 신청금액이 **2천만원 미만**인 경우에는 그의 배우자, 4촌 이내 혈족 또는 그의 배우자의 4촌이내 혈족을 대리인으로 선임할 수 있다.
㉩ 이의신청, 심판청구는 그 처분의 집행에 효력을 미치지 아니한다. 다만, 압류한 재산에 대하여는 이의신청, 심판청구의 결정처분이 있는 날부터 **30일**까지 공매처분을 보류할 수 있다.

10. ③
㉡ 기한을 정하여 납세고지서를 송달하였더라도 서류가 도달한 날부터 **7일**이 되는 날에 납부기한이 되는 경우 지방자치단체의 징수금의 납부기한은 해당 서류가 도달한 날부터 14일이 지난날로 한다.

㉣ 서류송달을 받아야 할 자의 주소 또는 영업소가 분명하지 아니한 경우에는 서류의 주요 내용을 공고한 날로부터 **14일**이 지나면 서류의 송달이 된 것으로 본다.

11. ④ 서류를 송달한 장소에서 송달을 받을 자가 정당한 사유 없이 그 수령을 거부한 경우는 공시송달 사유가 아니라 유치송달 사유에 해당한다.

12. ②
① 유상취득과 무상승계 취득의 경우 모두 취득세를 과세한다.
③ 연부취득의 경우 마지막 연부금 지급일 전에 계약을 해제한 경우에 이미 납부한 취득세는 **환급한다.**
④ 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 **증가된 경우** 취득으로 보고 감소된 경우에는 취득으로 보지 아니한다,
⑤ 차량, 기계장비, 항공기, 선박은 원시취득은 과세하지 않고 광업권, 어업권, 양식업권을 원시취득하는 경우 취득세를 면제한다.

13. ③ **설립당시** 과점주주는 납세의무가 없다.

14. ③ ㉡,㉢,㉣,㉤
㉠ 개인간 건축물의 **유상승계** 취득의 경우 **사실상** 잔금지급일을 취득일로 본다
㉥ 도시 및 주거환경정비법 제35조 제3항에 따른 재건축조합이 재건축사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제86조 제2항에 따른 소유권이전고시일의 **다음 날**에 취득한 것으로 본다.
㉧ 증여로 취득한 경우에는 계약일을 취득일로 보고 양도소득세의 경우 증여
받은 날을 취득일로 본다.

15. ③
㉠ 부동산 등의 취득은 **등기 등록 등을 하지 아니한 경우에도** 사실상 취득한 경우에는 취득으로 본다.
㉡ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조에 따른 대(垈) 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 택지공사가 준공된 토지에 **건축물을 건축하면서** 그 건축물에 부수되는 정원 및 부속시설물 등을 조성 설치하는 경우에는 **건축물 취득자**가 취득한 것으로 본다.
㉣ 배우자직계존비속간이 교환은 유상취득으로 본다.
㉤ 조합원에게 귀속되는 부동산은 조합원이 취득한 것으로 본다.

16. ④
교환으로 인한 취득의 경우 이전받는 건축물의 시가인정액과 이전하는 건축물의 시가인정액 중 높은 금액을 취득당시 가액으로 한다

17. ② 부동산을 유상승계로 취득하는 경우로서 특수관계인간의 거래로 그 취득에 대한 조세부담을 부당하게 감소시키는 행위 또는 계산을 한 것으로 인정되는 경우에는 **시가인정액을** 취득당시가액으로 결정할 수 있다.

18. ③ 건설자금이자의 경우 **법인의 경우에만** 포함한다.

19. ③
주택 유상거래(상속, 증여 ,원시취득의 경우는 제외)의 경우

- 6억 이하 주택 : 10/1000
- 6억 초과 – 9억 이하 주택 : (취득당시가액 × 2/3억-3)× 1/100
- 9억 초과 주택 : 30/1000

따라서 상속의 경우 금액과 무관하게 28/1000의 세율을 적용한다.

20. ②
㉠,㉤의 경우 중과세를 하지 아니한다.

21. ⑤ 차량 기계장비 선박의 종류변경으로 가액이 증가한 경우 중과기준세율 적용한다.

22. ② 법인세법 제44조 제2항 또는 제3항에 해당하는 법인의 합병으로 인한 취득은 표준세율에서 중과기준세율을 뺀 세율을 적용한다.

23. ② 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 해당 주택의 부속토지를 유상취득하는 경우 주택 유상거래 세율을 적용하지 아니한다.

24. ① 주택조합과 조합원 간의 신탁재산 취득은 과세한다.

25. ④ 납세지가 분명하지 아니한 경우에는 취득 물건의 소재지를 납세지로 한다.

26. ③ 재산권 그 밖의 권리의 취득 이전에 관한 사항을 공부에 **등기하거나 등록을 하려는 경우** 등기 등록신청서를 등기 등록관서에 접수하는 날까지 취득세를 신고하고 납부하여야 한다.

27. ③
① 취득세가 일반과세대상에서 중과세대상이 된 때에는 중과세 대상이 된 날로부터 **60일 이내에** 그 산출세액에서 이미 납부한 세액(**가산세 제외**)을 공제한 세액을 신고 · 납부하여야 한다.
② 부담부증여로 취득한 경우 취득일이 속한 **달의 말일부터 3개월** 이내 취득세를 신고하고 납부하여야 한다.
④ 지방자치단체의 장은 납세의무자에게 그 사실을 **즉시** 통보하여야 한다.
⑤ 무상승계 취득한 경우 **등기 등록하지 아니하고** 취득일이 속한 **달의 말일부터 3개월(유상승계는 60일)** 이내 해제된 사실이 입증되는 경우 취득으로 보지 아니한다.

28. ② 법인장부 작성 보존의무를 이행하지 아니한 경우 산출세액의 100분의 10에 상당하는 가산세를 부과한다.

29. ④ 乙이 부동산을 유상으로 취득한 경우 **물건소재지**인 충청남도 천안시에 취득일로부터 60일 이내에 취득세를 신고하고 납부하여야 한다.

30. ③ 사실상 취득가격을 등록면허세 과세표준으로 하는 경우 등록당시 자산재평가의 사유로 그 가액이 달라진 경우에는 **변경된** 가액을 과세표준으로 한다.

31. ③ 등록면허세 과세표준은 **등록당시가액**을 과세표준으로 한다.

32. ④ 전세권 설정등기를 **말소**하는 경우에는 **건당** 6,000원의 세율을 적용한다.

33. ③,④
① 과세표준은 전세보증금 3억원이다.
② 표준세율은 전세보증금의 1천분의 2이다.
⑤ 납세의무자는 전세권자인 乙이다.

34. ⑤ 한국은행법이나 한국수출입은행법에 따른 **은행업(할부금융업, 의료업 등)**을 영위하는 법인이 대도시에서 지점이나 분사무소를 설치함에 따른 법인등기를 하는 경우 중과세를 적용하지 아니한다.

**35.** ⑤ 취득세 과세대상에 해당하는 취득을 원인으로 이루어지는 등기 또는 등록을 포함하지 아니한다.

36. ⑤ **1구의** 건물이 주거와 주거 외의 용도에 겸용되는 경우에는 주거용으로 사용하는 면적이 100분의 50 이상인 경우에는 전체를 주택으로 보고 **1동의** 경우 면적과 무관하게 주택부분만 주택으로 본다.

37. ②
① 별도합산대상토지
③ 일반영업용 건축물로서 건축물의 시가표준액이 해당 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 **바닥면적에 해당하는 부속토지는** 별도합산대상토지이고 바닥면적을 제외한 토지는 종합합산대상토지에 해당한다.
④ 별도합산대상토지
⑤ 분리과세대상 토지

38. ⑤
㉠ 자동차 운전학원용 토지 : 별도합산대상
㉡ 건축물의 시가표준액이 토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 중 건축물 바닥면적을 제외한 부속토지 : 종합합산대상
㉢ 여객자동차 터미널 및 물류터미널용 토지 : 분리과세대상
㉣「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 회원제 골프장이 아닌 골프장용 토지 중 원형이 보전되는 임야 : 별도합산대상
㉤ 서울특별시 산업단지와 공업지역 안에 위치한 공장용 건축물의 부속토지로 공장입지기준면적을 초과하는 부분의 토지 : 종합합산대상
㉥「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가를 받지 아니한 공장용 건축물의 부속토지 : 종합합산대상
㉦ 염전 : 분리과세대상

◎「자연공원법」에 따라 지정된 공원자원환경지구의 임야 : 분리과세대상
㉦ 고급오락장용 부속토지 : 분리과세대상

39. ① 공유재산의 경우 그 지분권자는 신고의무가 없다.

40. ④ 재산세 납세의무자는 과세기준일 현재 사실상 소유자를 원칙으로 한다.

41. ④
① 면적비율이 아니라 시가표준액 비율로 안분계산한 부분에 대하여 그 소유자를 납세의무자로 한다.
② 신탁법에 의해 수탁자 명의로 등기된 신탁재산의 경우 재산세 납세의무자는 위탁자이다.
③ 공유재산인 경우 지분권자가 납세의무자이고 지분표시가 없는 경우 균등한 것으로 본다.
⑤ 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상 소유자를 알 수 없는 경우에는 사용자를 납세의무자로 한다.

42. ④ 군사시설보호구역 중 통제보호구역 안에 있는 **전 답 과수원 대지**는 과세한다.

43. ④ 이 문제는 토지분 재산세 과세표준을 묻는 문제가 아니고 토지의 **시가표준액을 묻는 문제**이기 때문에 개별공시지가이다.

44. ② 주택은 항상 **토지와 건축물을 합한** 과세표준에 세율을 적용한다. 즉 토지와 건축물을 따로 과세하는 경우는 없다. 다만 **동일 시 군에 2이상**의 주택을 소유한 경우에는 **주택별로 각각**의 과세표준에 세율을 적용한다.

45. ④
① **동일 시, 군내에 여러 개의 주택**을 보유한 경우에는 시 군 내 소재하는 **주택별로 각각의 과세표준**에 초과누진세율을 적용한다.
② 납부기한 만료 3일 전까지 신청하여야 한다.
③ 시장 군수는 과세대상 누락 위법 또는 착오 등으로 인하여 이미 부과한 세액을 변경하거나 수시부과하여야 할 사유가 발생한 때에도 수시로 부과 징수할 수 **있다.**
⑤ 소유권 변동사유가 발생한 재산은 **과세기준일로부터 15일** 이내에 그 내용을 신고하여야 하며 신고를 하지 아니한 경우에도 **가산세는 부과하지 아니한다.**

46. ③ 주택의 경우 개인과 법인 모두 세부담 상한은 폐지되었기 때문에 세부담상한을 적용하지 아니한다.

47. ④ 해당 연도에 부과할 **주택분** 재산세액이 20만원 이하인 경우 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과 징수할 수 있다.

48. ③ 주택분 재산세 납부세액이 800만원인 경우에는 최대 400만원을 분할납부할 수 있다.

49. ②
· 주택의 시가표준액 ; 10억원 × 공정시장가액비율(60%) = 6억원
· 주택분 과세표준상한액 : 5억 5천만원
· 따라서 주택분 과세표준은 5억 5천만원이다.

50. ⑤
① 별도합산과 종합합산대상 토지의 경우에만 합산과세하고 분리과세대상 토지의 경우 합산하지 않고 각각 과세한다.
② 재산세 **물납**을 하고자 하는 경우 납부기한까지가 아니라 **납부기한 10일 전까지** 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다. **분납의 경우 납부기한까지** 신청하여야 한다.
③ 소유권 변동 등으로 인한 신고의무가 있는 납세의무자가 신고를 하지 아니한 경우에도 **가산세가 부과되지 않으며** 신고를 하지 않은 경우 시장 군수가 조사하여 과세대장에 **직권으로 등재**할 수 있다.
④ 과밀억제권역 내 공장 신 · 증설의 경우 중과세 기간 중에 승계 취득한 자는 남은 기간에 대하여 납세의무가 **있다.**

51. ①
② 지방세특례제한법에도 불구하고 동일한 주택이 1세대 1주택에 대한 주택 세율 특례와 재산세 경감규정의 적용대상이 되는 경우로서 이 둘이 **중복**되는 경우에는 **경감 효과 큰 것 하나만 적용한다.**
③ 주택의 대한 재산세 납기는 해당 연도 부과 세액의 1/2은 7월 16일부터 7월 31일까지 나머지 1/2은 9월 16일부터 9월 30일까지이다.
④ 재산세는 납세의무성립일로부터 5년이 지나면 재산세를 부과할 수 없다.
⑤ 불허가를 받은 경우 불허가 통지를 받은 날로부터 10일 이내 다른 부동산으로 변경 신청을 하면 변경하여 허가할 수 있다.

52. ① 종합부동산세는 물납을 할 수 없고 **분납만 가능하다**. 물납이 가능한 조세는 재산세(재산세 도시지역분 포함)의 경우에만 물납이 가능하다.

53. ②
① 관할 세무서장은 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 **250만원을 초과**하는 경우 분납이 가능하다.
③ 종합합산대상 토지에 대한 종합부동산세의 **과세표준**은 납세의무자별로 전국의 종합합산대상 토지의 공시가격을 합산한 금액에서 5억을 공제한 금액에 **공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.** 과세표준은 반드시 공정시장가액비율을 곱한다는 말이 있어야 한다.
④ 종합부동산세는 **과소신고가산세는 부과 될 수 있지만** 무신고가산세는 부과되지 않는다.
⑤ 1세대 1주택자의 연령별 세액공제와 장기보유세액공제가 중복되는 경우는 공제율 합계 **100분의 80 범위에서 중복공제가 가능하다.**

54. ⑤ 매년 6월 1일을 기준으로 하기 때문에 2026년 6,17일에 2주택을 양도하였으므로 2026년 6월 1일 현재는 3주택이기 때문에 3주택으로 보아 세율을 적용한다.

55. ④ 세액공제는 **1세대 1주택자의 경우에만** 적용하고 토지의 경우에는 적용하지 아니한다.

56. ⑤ 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 1주택을 여러 사람이 공동으로 매수하여 소유한 경우 **각자가 소유한 것으로 본다**. 임대소득의 경우 지분이 가장 큰 자의 주택으로 본다.

57. ③ 1천분의 27의 세율을 적용하는 법인은 공익법인등이 아니기 때문에 세부담상한을 적용하지 아니한다.

58. ② 갑의 경우 1세대 1주택 단독명의자의 경우 12억원을 초과하는 경우 과세하기 때문에 갑은 과세하지 않고 법인의 경우 과세표준은 공시가격을 합한 금액(10억원)에 공정시장가액비율(60%)을 곱한 금액(6억원)으로 한다.

59. ③
① 甲의 별도합산대상토지의 경우 시 군 구별로 소유자별로 합산하여 초과누진세율을 적용하고 종합부동산세의 경우 전국의 토지를 납세의무자별로 합산한 과세표준에 초과누진세율을 적용한다.
② 건축물은 종합부동산세 과세대상이 아니다.
④ 甲의 주택의 경우 재산세는 주택은 주택별로 각각의 과세표준에 세율을 적용하고 종합부동산세의 경우 주택의 과세표준을 합한 과세표준에 세율을 적용한다.
⑤ 甲의 주택에 대한 종합부동산세는 2주택이므로 공시가격 합한 금액에서 9억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다.

60. ③ 재산세 분납기간은 3개월이고 종합부동산세의 경우는 6개월이다.

61. ① **영업권**은 사업에 사용하는 토지 건물 부동산에 관한 권리와 **함께** 양도하는 경우 과세대상에 해당한다.

62. ④ 양도에 해당하는 것 : ㉡㉦㉩㉪

63. ⑤ 양도라 함은 **등기 등록과 관계없이** 매도 교환 법인에 대한 현물출자 등으로 그 자산이 **유상으로 이전**되는 것을 말한다.

64. ② 甲과 乙이 배우자 직계존비속이 아닌 경우 양도차익 계산시 상업용 건물의 취득가액은 전체 증여가액(5억원) 중 채무액에(1억원) 해당하는 부분만 양도로 보기 때문에 취득가액(8천만원) 중 1/5(1600만원)만 취득가액으로 본다.

65. ② 양도가액이 실지거래가액이 15억원인 1세대 1주택의 비과세 규정을 적용함에 있어서 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우에는 면적과 관계없이 주택부분만 주택으로 본다.

66. ⑤ 대금청산일까지 목적물이 완성되지 않은 경우 그 목적물이 완성 또는 확정된 날을 취득시기로 본다.

67. ③ 토지를 취득함에 있어서 부수적으로 매입한 채권을 만기 전에 양도함으로 발생하는 매각차손은 **금융기관에 매각하는 경우에만** 전액이 양도비용으로 인정된다.

68. ③ 다른 소득금액 계산시 필요경비로 산입 된 금액은 양도소득세 과세표준 계산시 필요경비에 포함하지 않지만 **필요경비로 산입된 금액을 제외한 금액**은 취득가액에 포함한다.

69. ③ 2가지 방법으로 계산할 수 있다.
부담부증여에 관한 내용으로 양도가액을 기준시가를 적용하므로 취득가액도 기준시가를 적용하여 양도소득금액을 구하는 문제이다. 따라서 양도당시 기준시가가 5억원이고 채무액이 2억원이므로 채무액(2억원)을 양도가액으로 보고 취득가액은 5억중 2억만 양도로 보기 때문에 취득가액도 2/5만 취득가액으로 계산해야 한다.
1. 양도차익
양도가액 - 취득가액 - 필요경비 = 2억원 -1억2천만원 - 360만원 = 7640만원
㉠ 양도가액 : 증여가액 x 2/5 = 5억원 x 2/5 = 2억원
㉡ 필요경비 : (취득당시개별공시지가 x 3%) x 2/5 = (3억원 x 3%) x 2/5=360만원
2. 양도소득금액 = 양도차익 - 장기보유특별공제(양도차익 x 20%) = 7640만원 - (7640만원 x20%) = 6112만원

* 다른 풀이방법
양도가액 : 5억원
- 취득가액(3억원) + 필요경비개산공제(3억원 x 3% = 900만원)
양도차익 : 1억 9100만원
- 장기보유특별공제 ; 3820만원(1억9100만원 x 20%)
양도소득금액 : 1억5280만원 x 2/5 = 6112만원

70. ④
① 자본적 지출액은 그 지출에 관한 증명서류를 수취 보관하지 **않은 경우에도** 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우에는 양도차익 계산시 양도가액에서 공제할 수 있다.
② 아파트를 분양받아 취득한 자가 부가가치세법상 **일반 사업자로서 사업용으로 분양받은 경우**의 부가가치세는 취득가액에 포함하지 아니한다.
③ **당사자 약정에** 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 당해 이자상당액은 **취득원가에 포함한다(지연으로 인한 이자액은 포함하지 아니한다).**
⑤ 재산세는 필요경비에 포함하지 아니한다.

71. ①
양도차익을 최소화하기 위해서는 환산취득가액과 필요경비개산공제를 합한금액과 자본적지출과 양도비를 합한 금액 중 큰 금액을 필요경비로 하여 양도차익을 구해야 한다.
양도가액(매매사례가액 : 3억원) - 1억 6천만원 = 1억 4천만원
㉠ 환산취득가액(3억원 x 1억(취득당시기준시가)/2억(양도당시기준시가) = 1억5천만원
필요경비개산공제(취득당시기준시가 : 1억 x 3% = 300만원
㉡ 자본적지출과 양도비 : 1억 6천만원

72. ④ (과세되는 면적)
주거부분이 주거 이외 부분보다 적기 때문에 주거부분만 주택으로 보아 비과세한다.
* 건물 ; 주택 : 40㎡ (비과세), 상가 : 60㎡(과세)
* 토지 :
① 주택의 부속토지 : 600㎡ × 40/100 = 240㎡(수도권 녹지지역에 있으므로 주택 정착면적(40㎡)의 5배까지를 부속토지로 보기 때문에 200㎡ 비과세하고 나머지 40㎡은 과세한다)
② 상가의 부속토지 ; 600㎡ × 60/100 = 360㎡ (과세)
과세되는 면적은 건물 ; 60㎡ 토지 ; 400㎡(360+40)
비과세 되는 면적은 건물 : 40㎡ 토지 : 200㎡

73. ②
고가주택의 경우 양도차익 중 12억까지는 비과세를 적용하고 12억 초과 부분의 양도차익은 과세한다. 따라서 고가주택의 양도차익 계산은 다음과 같이 계산한다.
양도차익 계산 특례

고가주택의 양도차익과 장기보유특별공제

- 고가주택의 양도차익 = 양도차익 × $\frac{\text{양도가액 - 12억 원}}{\text{양도가액}}$

- 고가주택의 장기보유특별공제 = 장기보유특별공제 × $\frac{\text{양도가액 - 12억 원}}{\text{양도가액}}$

고가주택의 양도차익 : 15억 – 10억 = 5억원 X (3/15) = 1억(과세되는 양도차익)

74. ② 조정대상 지역 내 2주택 경우에는 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.

75. ② 양도소득기본공제는 **미등기를 제외하고 모두** 적용한다. 따라서 보유기간과 관계없이 양도소득기본공제를 적용한다.

76. ④ 1세대 1주택임에도 비과세에서 배제되는 고가주택인 경우에도 장기보유특별공제와 양도소득기본공제는 배제하지 않는다.

77. ⑤ 양도소득 기본공제는 양도소득금액 계산 과정 시 필요한 항목에 해당하지 아니한다. 양도소득기본공제는 과세표준 계산 과정 시 필요한 항목이다.

78. ④
① 배우자간의 경우 증여받은 자산에 대하여 납부한 증여세는 **필요경비에 산입한다**.
② **배우자인 경우** 당해 양도소득세에 대하여 연대납세의무가 **없다.**
③ 증여 당시에는 혼인관계에 있었으나 양도 당시에는 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우 또는 직계존비속이 사망한 경우에는 이월과세를 적용하지 아니한다.
⑤ 이월과세를 적용하여 계산한 양도소득결정세액이 이월과세를 적용하지 않고 계산한 양도소득 결정세액보다 적은 경우에는 이월과세를 적용하지 아니한다.

79. ② 특수관계인간 우회양도의 경우 수증자가 납부한 증여세는 **환급한다.**

80. ④
① 10개월 보유한 1주택 : 100분의 70
② 1년 6개월 보유한 조합원입주권 : 100분의 60
③ 2년 6개월 보유한 분양권 : 100분의 60
⑤ 6개월 보유한 골프회원권 : 6 ~ 45%

81. ④ 미등기 양도자산은 양도소득세 **과세표준**에 100분의 70을 곱한 금액을 양도소득 결정세액에 더한다.

82. ② **법원의 결정**에 의하여 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 자산은 양도소득세 비과세가 배제되는 **미등기 양도자산으로 보지 아니한다.**

83. ③ 상속의 경우 **세율 적용시** 보유기간 계산은 **피상속인**이 취득한 날을 취득일로 본다.

84. ② 1주택을 여러 사람이 공동 소유한 경우 주택수를 계산할 때 **공동소유자 각자** 그 주택을 소유한 것으로 본다.

85. ⑤ 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대 2주택을 보유하게 되는 경우 혼인한 날로부터 **10년** 이내에 먼저 양도하는 주택은 1세대 1주택으로 보아 비과세 규정을 적용한다.

86. ③
① 공부상 주택인 건물(보유기간 2년)을 점포로 사용하다 양도한 경우 양도소득세는 실질과세로 **점포로 보기 때문에** 비과세를 적용하지 아니한다.
② 비거주자로서 1주택을 2년 이상 보유하고 양도하는 경우 **비거주자**는 세대 구성을 할 수 없기 때문에 비과세를 적용하지 아니한다.
④ 5년간 보유한 주택을 2 이상의 주택으로 분할하여 양도하는 경우 **먼저 양도**하는 주택은 **1세대 1주택으로 보기 않기 때문에** 비과세를 적용하지 아니한다.
⑤ 조합원 입주권은 관리처분계획인가일 이전에 비과세 요건을 충족한 경우에만 비과세가 되기 때문에 보유기간이 1년 미만이므로 비과세 하지 아니한다.

87. ④ 甲과 乙이 고가주택이 아닌 공동소유 1주택(甲지분 40%, 乙지분 60%)을 임대하는 경우 주택임대소득의 비과세 여부를 판정할 때 지분이 가장 큰자의 주택으로 본다. 즉 乙의 주택으로 본다.

88. ① 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산은 양도소득세 비과세가 배제되는 미등기 양도자산에 해당하지 아니한다.

89. ③
① 甲이 고등학생 자녀의 취학 관계로 6개월 동안 거주하던 주택을 양도하고 서울로 이사한 경우 **1년 이상 거주**요건을 충족하지 않았기 때문에 비과세하지 아니한다.
② 乙이 실지거래가액이 7억원인 아파트를 6개월 거주하던 중 질병요양 등의 원인으로 양도하고 대전으로 이사한 경우에도 **1년 이상 거주**요건을 충족하지 못했기 때문에 비과세하지 아니한다.
④ 대전광역시에 소재하는 주택을 1년 2개월 동안 보유하고 6개월동안 거주하던 중 양도한 경우로서 근무상 형편으로 다른 시로 이사한 경우에도 **1년 이상 거주**요건을 충족하지 못했기 때문에 비과세하지 아니한다.
⑤ 1년 6개월을 보유하고 1년 거주한 주택을 근무상 형편으로 양도하고 **타 시 군**으로 주거를 이전한 경우에 비과세한다.

90. ② 양도당시가 아니라 취득당시 조정대상지역에 있던 주택을 취득한 경우 거주기간이 2년이상이어야 한다.

91. ⑤ 거주자에게 알린 날로부터 30일 이내에 징수한다.

92. ①
② 예정신고납부를 하는 경우 예정신고 산출세액에서 감면세액을 빼고 수시부과 세액이 있을 때에는 **이를 공제한 세액**을 납부한다.
③ 거주자가 국외 토지를 양도한 경우 양도일까지 계속해서 **5년이상** 국내에 주소를 둔 경우에는 양도소득 과세표준 예정신고를 하여야 한다,
④ 양도소득세의 경우 **물납은 할 수 없고** 분납만 가능하며 **예정신고와 확정신고**의 경우 **둘 다** 분납이 **가능하다**.
⑤ 건축법 시행령에 별표 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 양도하지 아니하고 **하나의** 매매단위로 양도하는 경우에는 구획된 구분별로 **전체를 하나의** 주택으로 본다.

93. ③
① 거주자가 특수관계인과의 거래에 있어서 시가와 거래가액의 차액이 **3억원 이상**인 경우로서 토지를 시가에 미달하게 양도함으로 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 때에는 양도가액을 시가에 의하여 계산한다.
② 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도시 기준시가는 양도일까지 불입한 금액을 말하며 양도일 현재 프리미엄에 상당하는 금액은 **포함한다.**
④ 양도소득세 납부세액이 1,600만원인 경우 **최대 600만원**을 분할납부할 수 있다.
⑤ 양도소득세 분납은 예정신고와 확정신고 모두 할 수 있다.

94. ② 환산취득가액을 적용하는 경우 산출세액이 아니라 환산취득가액의 100분의 5에 해당하는 금액을 양도소득 결정세액에 더한다.

95. ③ 양도소득세의 **예정신고만으로도** 甲의 양도소득세 납세의무가 **확정된다.**

96. ④ **거주자**의 경우 국내에 주소지가 없는 거주자의 경우 소득세 납세지는 **거소지** 관할 세무서이다. 단 **비거주자**의 경우 국내사업장소재지를 납세지로 하고 사업장이 없는 경우에는 국내 원천소득이 발생한 장소로 한다.

97. ④ 국외자산 양도가액은 실지거래가액을 적용하는 것이 원칙이다.

98. ③ 甲의 국외주택에 대한 양도차익 계산시 **필요경비개산공제** 규정은 적용하지 아니한다.

99. ③ 국내 소재 3주택 이상(법령이 정하는 소형주택(기준시가 **2억 이하**이고 전용면적 **40㎡** 이하)은 제외)을 소유한 자가 받는 주택 임대보증금의 합계액이 3억원을 초과하는 경우 보증금에 대하여 법령에서 정한 산식으로 계산한 금액을 총수입금액에 산입한다.

100. ⑤ 3주택 이상이고 보증금 합계액이 3억원을 초과하는 경우 임대보증금에 대하여 간주임대료를 계산한다. 이 경우 주택수 계산시 기준시가 2억원 이하이고 전용면적 40제곱미터 이하인 경우 주택수에서 제외하기 때문에 B주택은 주택수에서 제외되기 때문에 2주택으로 간주임대료를 계산하지 아니한다.