



「2021년 공인중개사 시험대비」 부동산세법 문제풀이 및 해설(2)

| 이 혁 교수 | 박문각중로공인중개사학원

08. 지방세법상 재산세의 과세표준과 세율에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지방자치단체의 장은 세율조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있으며, 가감한 세율은 5년간 적용한다.
- ② 「건축법」시행령에 따른 다가구주택은 1가구가 독립하여 구분사용 할 수 있도록 분리된 부분을 1구의 주택으로 보며, 이 경우 그 부속토지는 건물면적의 비율에 따라 각각 나눈 면적을 1구의 부속토지로 본다.
- ③ 법령에 따른 별장과 고급주택은 1천분의 40, 그 밖의 주택은 누진세율을 적용한다.
- ④ 토지와 건물의 소유자가 다른 주택에 대해 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 소유자별로 구분 계산한 과세표준에 해당 세율을 적용한다.
- ⑤ 법령에 따른 고급주택의 재산세 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율 100분의 70을 곱하여 산정한 가액이다.

08. 정답 ②

- ① 가감 조정한 세율은 당해 연도에만 적용한다.
- ③ 고급주택은 중과세하지 아니하고 일반 주택과 동일한 초과누진세율을 적용한다.
- ④ 주택의 경우 토지와 건물의 소유자가 다른 경우에도 토지와 건물의 가액을 합한 과세표준에 세율을 곱하여 세액을 산출한다.
- ⑤ 주택의 경우 시가표준액에 공정시장가액비율(60%)을 곱한 금액으로 한다.

09. 지방세법상 재산세의 부과·징수에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 해당 연도에 부과할 토지분 재산세액이 20만원 이하인 경우, 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.
- ㄴ. 지방자치단체의 장은 과세대상의 누락 등으로 이미 부과한 재산세액을 변경하여야 할 사유가 발생하더라도 수시로 부과·징수할 수 없다.
- ㄷ. 재산세 물납을 허가하는 부동산의 가액은 매년 12월 31일 현재의 시가로 평가한다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

09. 정답 ⑤

- ㉠ 주택의 경우 재산세액이 20만원 이하인 경우 7월 16일부터 7월31일까지 한꺼번에 부과 징수할 수 있다.
- ㉡ 지방자치단체의 장은 과세대상의 누락 등으로 이미 부과한 재산세액을 변경하여야 할 사유가 발생하는 경우 수시로 부과·징수할 수 있다.
- ㉢ 재산세 물납 부동산의 가액 평가는 매년 6월 1일 현재의 시가로 평가한다.

10. 종합부동산세법상 납세의무 성립시기가 2021년인 종합부동산세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 과세기준일 현재 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억원인 자는 납세의무가 있다.
- ② 과세기준일은 7월 1일이다.
- ③ 주택분 재산세 납세의무자로서 주택분 과세기준금액을 초과하는 자는 세대별로 합산하여 과세한다.
- ④ 관할세무서장은 납부하여야 할 세액이 1천만원을 초과하면 물납을 허가할 수 있다.
- ⑤ 관할세무서장이 종합부동산세를 부과·징수하는 경우 납세고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발부하여야 한다.

10. 정답 ⑤

- ① 주택의 경우 공시가격이 6억원을 초과하는 경우 납세의무가 있다.
- ② 과세기준일은 재산세 과세기준일인 6월 1일이다.
- ③ 세대별 합산하지 아니하고 소유자별로 합산한다.
- ④ 종합부동산세 물납은 폐지되었고 분납은 가능하다.

11. 소득세법상 거주자의 부동산 임대와 관련하여 발생한 소득에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국외에 소재하는 주택임대소득은 주택 수에 관계없이 과세된다.
- ② 3주택(법령에 따른 소형주택 아님)을 소유하는 자가 받은 보증금의 합계액이 2억원인 경우 법령으로 정하는 바에 따라 계산한 간주임대료를 사업소득 총수입금액에 산입한다.

- ③ 2주택(법령에 따른 소형주택 아님)과 2개의 상업용 건물을 소유하는 자가 보증금을 받은 경우 2개의 상업용 건물에 대하여만 법령으로 정하는 바에 따라 계산한 간주임대료를 사업소득 총수입금액에 산입한다.
- ④ 주택임대소득이 과세되는 고가주택은 과세기간 종료일 현재 기준시가 9억원을 초과하는 주택을 말한다.
- ⑤ 사업자가 부동산을 임대하고 임대료 외에 전기료·수도료 등 공공요금의 명목으로 지급받은 금액이 공공요금의 납부액을 초과할 때 그 초과하는 금액은 사업소득 총수입금액에 산입한다.

11. 정답 ⑤

3주택(전용면적 40㎡ 이하이고 기준시가 2억원이하인 주택은 2021년 12월 31일까지 주택 수에서 제외)을 소유하는 자가 받은 보증금의 합계액이 3억원을 초과하는 경우 법령으로 정하는 바에 따라 계산한 간주임대료를 사업소득 총수입금액에 산입 한다.

12. 소득세법상 거주자의 양도소득세 과세대상이 아닌 것은?

- ① 사업용 건물과 함께 영업권의 양도
- ② 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번의 변경
- ③ 등기된 부동산임차권의 양도
- ④ 지상권의 양도
- ⑤ 개인의 토지를 법인에 현물출자

12. 정답 ②

「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번의 변경의 경우 양도로 보지 아니한다.

◆ 과세대상 종합 ◆

구분	양도소득세 과세대상	과세대상 제외
부동산 등	(1) 토지 및 건물 (2) 부동산에 관한 권리 ① 지상권·전세권 및 등기된 부동산임차권 ② 부동산을 취득할 수 있는 권리	· 지역권 · 기계장비 · 미등기된 부동산 임차권
	(3) 기타자산 ① 특정법인 주식 ② 부동산 과다보유 법인의 주식 ③ 특정시설물 이용권·회원권 ④ 사업에 사용하는 토지 건물 및 부동산에 관한 권리와 함께 양도하는 영업권 ⑤ 토지 건물과 함께 양도하는 이촉권	· 영업권을 단독으로 양도하는 경우
주식등	(4) 주식 ① 상장주식 중 다음에 해당하는 것 ㉠ 대주주가 양도하는 것 ㉡ 장외양도분 ② 비상장 주식	· 소액주주 상장주식 양도시
파생상품등	파생상품 등의 거래 또는 행위로 발생하는 소득	
신탁수익권	신탁의 이익을 받을 권리	

13. 소득세법상 양도에 해당하는 것으로 옳은 것은?

- ① 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권 이전등기를 하는 경우
- ② 법원의 확정판결에 의한 이혼위자료로 배우자에게 토지의 소유권을 이전하는 경우
- ③ 공동소유의 토지를 공유자지분 변경 없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 공동지분의 변경 없이 그 공유 토지를 소유지분별로 단순히 재분할 하는 경우
- ④ 본인 소유자산을 경매·공매로 인하여 자기가 재취득하는 경우
- ⑤ 매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 환원될 경우

13. 정답 ②

- ② 이혼의 경우 재산분할청구권 행사에 의한 부동산의 소유권이전은 양도로 보지 아니한다.
- ① 법원의 확정판결에 의한 신탁해지는 양도로 보지 아니한다.
- ③ 공동소유 토지를 분할하는 경우에는 단순히 분할하거나 재분할하는 경우 모두 지분변동이 없으면 양도로 보지 아니한다.

- ④ 본인 소유자산을 경매 공매로 인하여 자기가 재 취득하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.
- ⑤ 매매원인 무효 소에 의해 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 환원되는 경우는 양도로 보지 아니한다. 다만 적법하게 체결된 계약이 당사자간의 합의로 해제되어 환원하는 경우에는 양도로 본다.

14. 소득세법상 양도차익 계산시 취득 및 양도시기로 틀린 것은?

- ① 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우: 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일
- ② 증여에 의하여 취득한 자산: 증여를 받은 날
- ③ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 공익사업을 위하여 수용되는 경우: 사업인정고시일
- ④ 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함)를 한 경우: 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기접수일
- ⑤ 상속에 의하여 취득한 자산: 상속개시일

14. 정답 ③

수용의 경우 대금을 청산한 날, 수용 개시일, 또는 소유권이전등기 접수일 중 빠른날을 양도시기로 한다. 다만 소유권에 관한 소송으로 보상금이 공탁된 경우에는 소유권 관련 소송판결 확정일로 한다.

15. 2013년 취득 후 등기한 토지를 2021년 6월 15일에 양도한 경우, 소득세법상 토지의 양도차익계산에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 특수관계자와의 거래가 아님)

- ① 취득당시 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액, 환산취득가액, 감정가액, 기준시가를 순차로 적용하여 산정한 가액을 취득가액으로 한다.
- ② 양도와 취득시의 실지거래가액을 확인할 수 있는 경우에는 양도가액과 취득가액을 실지거래가액으로 산정한다.
- ③ 취득가액을 실지거래가액으로 계산하는 경우 자본적 지출액은 필요경비에 포함된다.
- ④ 취득가액을 매매사례가액으로 계산하는 경우 취득당시 개별공시지가에 3/100을 곱한 금액이 필요경비에 포함된다.
- ⑤ 양도가액을 기준시가에 따를 때에는 취득가액도 기준시가에 따른다.

15. 정답 ①

※ 양도차익 계산

구분	원칙	예외
토지, 건물, 부동산에 관한 권리	실지거래가액	1. 추계결정(실지거래가액 미확인 및 불인정시)
1. 주식 또는 출자지분 2. 기타자산	실지거래가액	추계결정가액

참고 추계결정가액의 적용순서

- ① 취득가액 : 매매사례가액 ⇒ 감정가액 ⇒ 환산취득가액 ⇒ 기준시가
- ② 양도가액 : 매매사례가액 ⇒ 감정가액 ⇒ 기준시가

- ☞ - 추계조사 결정 경정은 취득가액과 양도가액 모두 적용순서가 바뀌면 안 된다.
- 환산취득가액은 취득가액의 경우에만 적용되고 양도가액의 경우 적용하지 아니한다.

16. 소득세법상 거주자의 양도소득 과세표준의 신고 및 납부에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 2021년 3월 21일에 주택을 양도하고 잔금을 청산한 경우 2021년 6월 30일에 예정신고할 수 있다.
- ② 확정신고납부시 납부할 세액이 1천 6백만원인 경우 6백만원을 분납할 수 있다.
- ③ 예정신고납부시 납부할 세액이 2천만원인 경우 분납할 수 없다.
- ④ 양도차손이 발생한 경우 예정신고하지 아니한다.
- ⑤ 예정신고하지 않은 거주자가 해당 과세기간의 과세표준이 없는 경우 확정신고 하지 아니한다.

16. 정답 ②

- ① 양도일(3월21일)이 속한 달의 말일부터 2개월이내(5월 31일까지)예정 신고하여야 한다.
- ② 양도소득세 분납금액
2000만원 이하: 1000만원 초과금액
2000만원 초과: 100분의 50이하 금액
따라서 1600만원인 경우 1000만원 초과 금액인 600만원을 분납할 수 있다.
- ③ 예정신고와 확정신고 모두 2000만원인 경우 1000만원 초과금액인 1000만원까지 분납할 수 있다.
- ④ 양도차손이 발생하거나 양도차익이 없는 경우에도 예정신고를 하여야 한다.
- ⑤ 과세표준이 없는 경우에도 확정신고를 하여야 한다.