



「2021년 공인증개사 시험대비」 부동산세법 문제풀이 및 해설(3)

| 이 혁 교수 | 박문각종로공인증개사학원

01. 소득세법상 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 증여당시에는 혼인관계에 있었으나 양도당시에는 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 기산한 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ④ 乙이 甲의 배우자 및 직계존비속 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.

01. 정답 ⑤

배우자 이월과세의 경우 甲과 乙은 양도소득세에 대하여 연대납세의무가 없다.

배우자 증여재산에 대한 이월과세와 특수관계인 증여재산에 대한 부당행위계산부인의 비교

구 분	배우자 증여재산에 대한 이월과세	특수관계인 증여재산에 대한 부당행위계산의 부인
증여자와 수증자와의 관계	배우자·직계존비속	특수관계인
과세대상자산	토지, 건물, 부동산을 취득할 수 있는 권리, 특정시설물이용권	양도소득세 과세대상 자산
수증일로부터 양도일까지의 기간	증여 후 5년 이내	증여 후 5년 이내
납세의무자	증여받은 배우자·직계존비속	당초 증여자
증여세의 처리	필요경비에서 공제	증여세를 과세하지 않음(환급)
연대납세의무	없음	있음
조세부담의 부당한 감소 여부	조세부담의 부당한 감소가 없 어도 적용	조세부담이 부당히 감소된 경 우만 적용
취득가액	증여자의 취득가액	증여자의 취득당시가액
장기보유특별공제, 세율 적용 시 보유기간	증여자가 취득한 날로부터 양 도일까지	증여자가 취득한 날부터 양도 일까지

※ 이월과세 규정을 적용하지 않는 경우

- 양도 당시 혼인관계가 소멸된 경우(사망으로 혼인관계가 소멸된 경우에만 해당)
- 사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 증여받은 경우로서 공익사업을 위한 토지 등이 취득 및 보상에 관한 법률 등에 따라 협의매수 또는 수용된 경우
- 1세대 1주택 비과세 규정이 적용되는 경우
- 이월과세를 적용하여 계산한 양도소득 결정세액이 이월과세를 적용하지 아니하고 계산한 양도소득 결정세액 보다 적은 경우

02. 소득세법상 거주자인 甲이 국내 소재 토지를 甲의 사촌 형인 거주자 乙에게 양도한다고 가정하는 경우, 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 만일 甲이 乙에게 토지를 증여한 후, 乙이 이를 그 증여일부터 6년이 지나 다시 타인에게 양도한 경우에는 甲이 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다.
- ② 甲이 양도한 토지가 법령이 정한 비사업용 토지에 해당하는 경우에도 장기보유 특별공제를 적용받을 수 있다.
- ③ 甲과 乙은 「소득세법」상 특수관계인에 해당한다.
- ④ 甲이 「상속세 및 증여세법」에 따라 시가 8억원으로 평가된 토지를 乙에게 7억5천만원에 양도한 경우, 양도차익 계산시 양도가액은 8억원으로 계산한다.

⑤ 해당 토지가 미등기된 것으로서 법령이 정하는 미등기 양도제외 자산이 아니라면 70%의 세율이 적용된다.

02. 정답 ①

양도소득에 대한 소득세를 부당하게 감소시키기 위하여 특수관계인(배우자 직계존비속은 제외)에게 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 그 증여일로부터 5년이내에 다시 이를 타인에게 양도한 경우 증여자가 타인에게 직접 양도한 것으로 본다.

② 비사업용 토지도 장기보유특별공제와 양도소득기본공제 모두 적용한다.

④ 특수관계인간 고가양도 저가양수의 경우로서 조세를 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우에는 양도가액과 취득가액을 시가에 의해 계산한다.

다음에 해당하는 경우 조세를 부당하게 감소시킨 것으로 본다.

⑦ 시가와 거래가액의 차액이 3억 원 이상이거나

⑧ 시가의 100분의 5에 상당하는 금액 이상인 경우에 한한다.

따라서

시가(8억원)와 대가(7억 5천만원)의 차액이 시가의 5/100이상 차이가 나기 때문에 부당행위로 보아 양도가액을 시가(8억원)으로 계산한다.

⑤ 미등기 양도의 경우 양도소득세 세율은 70/100이다

03. 소득세법상 거주자 甲이 2008년 1월 20일에 취득한 건물(취득가액 3억원)을 甲의 배우자 乙에게 2012년 3월 5일자로 증여(해당 건물의 시가 8억원)한 후, 乙이 2014년 5월 20일에 해당 건물을 甲·乙의 특수 관계인이 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.

03. 정답 ②

① 배우자 직계존비속간 이월과세의 경우 양도소득세 납세의무자는 乙이다

③ 배우자 직계존비속간 이월과세의 경우 보유기간 산정시 취득시기와 양도차익의 산정시 취득가액(3억원)은 증여자인 甲의 취득당시를 기준으로 적용한다.

④ 乙이 납부한 증여세는 세액공제를 하는 것이 아니라 필요경비에 산입한다.

⑤ 특수관계인간의 우회양도의 경우 연대납세의무가 있고 배우자 직계존비속간 이월과세의 경우 연대납세의무가 없다.

04. 「소득세법」상 거주자 甲이 2009년 1월 20일에 취득한 건물(취득가액 3억원)을 甲의 배우자 乙에게 2017년 12월 5일자로 증여(해당 건물의 시가 8억원)한 후, 乙이 2021년 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이고, 이 경우에 적용되는 물건으로는 토지, 건물, 부동산을 취득할 수 있는 권리, 특정시설물 이용·회원권이다.

② 양도소득금액 계산시 적용되는 장기보유특별공제의 금액은 양도차익의 30%이다.

③ 양도차익 계산시 양도가액에서 공제할 취득가액은 8억원이다.

④ 乙이 납부한 증여세는 필요경비에 산입한다.

⑤ 양도소득세에 대하여 甲은 乙과 연대납세의무가 있다

04. 정답 ④

① 양도소득세 납세의무자는 수증자인 乙이다.

② 배우자 이월과세의 경우 보유기간 계산시 취득시기는 증여자(甲)이 취득한 날(2009년 1월 20일)부터 계산하기 때문에 보유기간은 12년이므로 장기보유특별공제는 양도차익의 24%를 적용한다.

③ 취득가액도 증여자가 취득한 가액(3억원)을 취득가액으로 한다.

⑤ 연대납세의무가 없다.

05. 甲이 2007.3.5. 특수관계자인 乙로부터 토지를 3억1천만원(시가 3억원)에 취득하여 2012.10.5. 甲의 특수관계자인 丙에게 그 토지를 5억원(시가 5억6천만원)에 양도한 경우 甲의 양도소득금액은 얼마인가?(다만, 토지는 등기된 국내 소재의 소득세법상 비사업용 토지이고, 취득가액 외의 필요경비는 없으며, 甲·乙·丙은 거주자이고, 배우자 및 직계존비속 관계가 없음)

- ① 1억7천1백만원 ② 1억9천만원
③ 2억2천5백만원 ④ 2억5천만원 ⑤ 2억6천만원

05. 정답 ③

1. 취득가액

甲의 취득가액은 특수관계자인 乙로부터 시가 3억 원인 토지를 3억 1천만 원에 취득하였지만 시가(3억원)와 대가(3억 1천만원)의 차액(1천만원)이 조세를 부당히 감소시킨 경우에 해당하지 않기 때문에 3억 1천만 원이 甲의 취득가액이 된다.

2. 양도가액

甲은 특수관계자인 丙에게 시가 5억 6천만 원인 토지를 5억 원에 양도하였다. 즉 시가(5억 6천만원)와 대가(5억원)의 차액(6천만원)이 시가의 100분의 5(2천 8백만원)를 초과하기 때문에 부당행위에 해당하여 시가인 5억 6천만 원을 양도가액으로 하여 계산한다.

따라서 이 경우 양도소득금액은 양도가액(5억 6천만 원) - 취득가액(3억 1천만 원) = 2억 5천만 원(양도차익)이다. 비사업용 토지는 장기보유특별공제 대상이기 때문에 2억 5천만 원의 10%(5년 × 2% = 10%)인 2천5백만원을 공제한 2억 2천5백만원이 양도소득 금액이다. 실지 거래가액에 의하여 양도차익을 계산하는 경우 특수관계 있는 자와의 거래에 있어서 토지 등을 시가를 초과하여 취득하거나 시가에 미달하게 양도함으로써 조세의 부담을 부당히 감소 시킨 것으로 인정되는 때에는 그 취득가액 또는 양도가액을 시가에 의하여 계산한다.

※ 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 때란

다음의 어느 하나에 해당하는 때를 말한다. 다만 시가와 거래가액의 차액이 3억 원 이상이거나 시가의 100분의 5에 상당하는 금액 이상인 경우에 한한다.

1. 특수관계 있는 자로부터 시가보다 높은 가격으로 자산을 매입하거나 특수관계 있는 자에게 시가보다 낮은 가격으로 자산을 양도한 때

2. 그 밖에 특수관계 있는 자와의 거래로 해당 연도의 양도가액 또는 필요경비의 계산 시 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 때

06. 다음 자료에 의한 거주자 乙의 양도소득세의 양도차익은 얼마인가?

- 甲이 실지거래가 3억원에 취득한 토지를 3년 보유하고 2018년 2월 5일에 직계비속인 乙에게 증여하였다.
- 甲이 乙에게 증여할 당시의 시가는 8억원이었으며, 이에 대해 납부한 증여세액은 1천만원이었다.
- 乙이 증여받은 후 2021년 3월 5일 특수관계인 아닌 丙에게 실지거래가 10억원에 양도하였다.
- 이월과세 적용하여 계산한 양도소득세액이 이를 적용하지 아니하고 계산한 세액보다 크다.

- ① 6억 9천만원 ② 2억원
③ 1억 9천만원 ④ 7억원 ⑤ 7억 1천만원

06. 정답 ①

배우자 직계존비속간 이월과세

1. 양도소득세 납세의무자 : 증여받은 배우자 등
2. 수증자가 납부한 증여세 : 필요경비에 산입
3. 취득가액 : 증여한 배우자 등이 취득한 가액
4. 취득시기 : 증여한 배우자 등이 취득한 날

따라서 양도차익 계산은

양도가액 : 10억원

취득가액 : 3억원(배우자 직계존비속간의 이월과세에 해당하기 때문에 취득가액은 증여자인 甲의 취득가액으로 계산한다.)

증여세 : 乙이 납부한 증여세(1천만원)는 필요경비에 포함한다

양도차익 : $10억 - (3억원 + 1천만원) = 6억 9천만원$

<다음호에 계속 …>