



「2021년 공인중개사 시험대비」 부동산세법 문제풀이 및 해설(4)

| 이 혁 교수 | 박문각중로공인중개사학원

01. 「소득세법」상 거주자가 배우자에게 증여받은 자산을 5년 이내에 양도한 경우의 이월과세에 대한 설명이다. 해당 자산의 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 취득·증여·매도의 모든 단계에서 등기를 마침)

- ① 이월과세에 해당 되는 증여받은 물건은 토지·건물에 한 하며 해당 자산의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 취득가액은 증여한 배우자 또는 직계존비속의 취득 당시 금액으로 한다.
- ② 이 경우 거주자가 증여받은 자산에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세 상당액이 있는 경우에는 필요경비에 산입한다.
- ③ 사업인정고시일로부터 소급하여 2년 이전에 증여받은 경우로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용된 경우는 이월과세 적용이 배제된다.
- ④ 1세대 1주택 [같은 호에 따라 양도소득의 비과세 대상에서 제외되는 고가주택(이에 딸린 토지를 포함함)을 포함한다]의 양도에 해당하게 되는 경우는 이월과세 적용이 배제된다.
- ⑤ 이월과세를 적용하여 계산한 양도소득 결정세액이 이월과세를 적용하지 아니하고 계산한 양도소득 결정세액보다 적은 경우는 이월과세 적용이 배제된다

01. 정답 ①

이월과세를 적용하는 경우는 토지, 건물, 부동산을 취득할 수 있는 권리, 특정시설물 이용권·회원권의 경우에 적용한다.

참고) 이월과세 적용배제

- ① 사업인정고시일로부터 2년 이전에 증여받은 경우로서 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률이나 그 밖의 법률에 따라 협의의 매수 또는 수용되는 경우
- ② 이월과세를 적용할 경우 1세대 1주택(고가주택 포함)의 양도에 해당하게 되는 경우
- ③ 이월과세를 적용하여 계산한 양도소득 결정세액이 이월과세를 적용하지 아니하고 계산한 양도소득 결정세액보다 적은 경우

02. 「소득세법」상 거주자 甲이 특수관계자인 거주자 乙에게 등기된 국내 소재의 건물(주택 아님)을 증여하고 乙이 그로부터 5년 내 그 건물을 甲·乙과 특수관계가 없는 거주자 丙에게 양도한 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 乙이 甲의 배우자인 경우, 乙의 양도차익 계산시 취득가액은 乙이 건물을 취득한 당시의 취득가액으로 한다.
- ② 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 적을 때에는 甲이 丙에게 직접 양도한 것으로 보지 아니한다.
- ③ 甲과 乙이 배우자인 경우 양도 당시 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우에는 양도소득세 계산시 취득가액은 증여받은 배우자(乙)이 취득한 가액으로 한다.
- ④ 乙이 甲의 배우자인 경우, 건물에 대한 장기보유특별공제액은 건물의 양도차익에 乙이 건물을 취득한 날부터 기산한 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ⑤ 乙이 甲의 배우자인 경우, 건물의 양도소득에 대하여 甲과 乙이 연대납세의무를 진다.

02. 정답 ③

- ① 甲이 취득한 당시 가액을 취득가액으로 한다
- ② 乙의 증여세와 양도소득세를 합한 세액이 甲이 직접 丙에게 건물을 양도한 것으로 보아 계산한 양도소득세보다 적을 때에는 甲이 丙에게 직접 양도한 것으로 본다.
- ④ 甲이 건물을 취득한 날부터 기산한 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ⑤ 乙이 甲의 배우자인 경우, 건물의 양도소득에 대하여 甲과 乙은 연대납세의무가 없다.

03. 국내 소재 부동산의 보유단계에서 부담할 수 있는 세목은 모두 몇 개인가?

- 농어촌특별세
- 지방교육세
- 개인지방소득세
- 소방분에 대한 지역자 원시설세

- ① 0개
- ② 1개
- ③ 2개
- ④ 3개
- ⑤ 4개

03. 정답 ⑤

지방소득세는 부동산임대(보유와 관련)소득이 있는 경우 종합소득세를 납부해야 하고 이때 지방소득세 10%가 부과되기 때문에 보유단계 부과되는 조세에 해당하고 소방분에 대한 지역자원시설세는 재산세 병기세목으로 보유단계에서 부과되는 조세이다.

◆ 부동산 활동에 따른 분류

- ① 취득과 보유단계(만) 부과되는 조세: 지방교육세
- ② 보유 양도단계(만) 부과되는 조세: 지방소득세, 종합소득세
- ③ 취득과 양도단계(만) 부과되는 조세: 인지세
- ④ 취득 보유 양도단계 부과되는 조세: 농어촌특별세, 부가가치세, 지방소비세

취득과정	보유과정	양도과정
취득세	재산세	소득세
등록면허세	종합부동산세	법인세
상속세	소득세	부가가치세
증여세	법인세	농어촌특별세
부가가치세	부가가치세	지방소비세
농어촌특별세	농어촌특별세	지방소득세
지방소비세	지방소비세	인지세
지방교육세	지방교육세	
인지세	지방교육세	

04. 납세의무의 성립시기로 옳은 것으로만 묶인 것은?

- ㄱ. 소득세: 소득을 지급하는 때
- ㄴ. 농어촌특별세: 과세기간이 종료하는 때
- ㄷ. 재산세: 과세기준일
- ㄹ. 지방교육세: 그 과세표준이 되는 세목의 납세의무가 성립하는 때
- ㅁ. 수사부과에 의하여 징수하는 재산세: 수사부과 할 사유가 발생하는 때

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

04. 정답 ④

○ 소득세: 과세기간이 끝나는 때 ○: 과세표준이 되는 세목의 납세의무가 성립하는 때

◆ 납세의무의 성립·확정시기

(1) 지방세

구분	납세의무 성립(추상적)	납세의무 확정(구체적)
취득세	과세물건을 취득하는 때	신고하는 때
등록면허세	등기 또는 등록을 하는 때	신고하는 때
재산세 소방분 지역자원시설세	과세기준일(매년 6/1)	결정하는 때
지방교육세	과세표준이 되는 세목의 납세의무성립하는 때	신고납부: 신고하는 때 보통징수: 결정하는 때
지방소득세	과세표준이 되는 소득세 법인세 납세의무 성립하는 때	신고하는 때
주민세(개인, 사업소)	과세기준일(매년 7/1)	개인분: 결정하는 때 사업소분: 신고하는 때
수사부과하는 조세	수사부과 사유가 발생하는 때	결정하는 때

(2) 국세

구분	납세의무 성립	납세의무 확정
소득세	확정신고	과세기간이 끝나는 때
	확정신고	과세표준이 되는 금액일 발생한 달의 말일
	중간예납	중간예납기간이 끝나는 때
종합부동산세	과세기준일(매년 6/1)	원칙: 결정하는 때 예외: 신고하는 때
상속세	상속을 개시하는 때	결정하는 때
증여세	증여 재산을 취득하는 때	결정하는 때
인지세	과세문서를 작성하는 때	작성하는 때 동시 확정

05. 지방세법상 취득세의 과세표준과 세율에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 2021년 중 취득한 과세대상 재산에 한함)

- ① 취득가액이 100만원인 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다.
- ② 같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그 중 낮은 세율을 적용한다.
- ③ 국가로부터 유상 취득한 경우에는 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다.
- ④ 대도시에서 법인이 사원에 대한 임대용으로 직접 사용할 목적으로 사원주거용 목적의 공동주택(1구의 건축물의 연면적이 60제곱미터 이하임)을 취득하는 경우에는 중과세율을 적용한다.
- ⑤ 유상거래를 원인으로 취득당시의 가액이 6억원 이하인 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 20의 세율을 적용한다.

05. 정답 ③

- ① 취득가액이 50만원 이하인 경우 면세점을 적용하기 때문에 100만원인 경우 취득세를 부과한다.
- ② 같은 취득물건에 둘 이상 세율이 동시에 적용되면 그 중 높은 세율을 적용한다.
- ④ 대도시에서 법인이 사원에 대한 임대용으로 직접 사용할 목적으로 사원주거용 목적의 공동주택(1구의 건축물의 연면적이 60제곱미터 이하임)을 취득하는 경우에는 중과세하지 아니하고 표준세율을 적용한다.
- ⑤ 주택을 유상거래로 취득하는 경우 취득세 세율 :
6억이하 : 10/1000 6억초과 - 9억이하 : 20/1000 9억 초과 : 30/1000

06. 지방세법상 부동산 등기에 대한 등록면허세의 표준세율로 틀린 것은?(단, 표준세율을 적용하여 산출한 세액이 부동산 등기에 대한 그 밖의 등기 또는 등록세율보다 크다고 가정함)

- ① 전세권 설정등기 : 전세금액의 1천분의 2
- ② 상속으로 인한 소유권 이전등기 : 부동산가액의 1천분의 8
- ③ 지역권 설정 및 이전등기 : 지역지 가액의 1천분의 2

- ④ 임차권 설정 및 이전등기 : 임차보증금의 1천분의 2
- ⑤ 저당권 설정 및 이전등기 : 채권금액의 1천분의 2

06. 정답 ④

임차권 설정등기의 경우 월임대차금액에 2/1,000의 세율을 적용한다.

◆부동산 등기의 세율

구 분	과세 표준	세 율	비 고	
보존 등기	부동산가액	1,000분의 8	* 6,000원미만 경우에는 그 세액을 6,000원으로 한다.	
이전 등기	상속	부동산가액		1,000분의 8
	증여 등 무상	부동산가액		1,000분의 15
	유상	부동산가액		1,000분의 20
지역권설정 및 이전	지역지가액	1,000분의 2		
전세권설정 및 이전	전세금액	1,000분의 2		
임차권설정 및 이전	월임대차금액	1,000분의 2		
가압류, 가처분 경매신청, 저당권	채권금액	1,000분의 2		
지상권	부동산가액	1,000분의 2		
가등기	부동산가액 또는 채권금액			
합필등기, 지목변경 말소등기, 건물구조변경	매 1건당	6,000원		

* 세율 적용 시 주의사항

- ① 부동산 등기의 세율은 도지사가 조례로 정하는 바에 의하여 표준세율의 50% 범위 안에서 가감조정 할 수 있다.
- ② 최저세액: 세액이 6000원 미만인 때에는 6000원으로 한다.

< 다음호에 계속 ... >