

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산세법 모의고사 핵심 문제풀이(2)

| 출제진 : 하현진 교수, 정석진 교수, 이 혁 교수, 이태호 교수 | 박문각 공인중개사

09. 지방세법상 재산세 부과·징수에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2천 원 이하인 경우에는 해당 재산세를 징수하지 아니한다.
- ② 재산세는 관할 지방자치단체의 장이 세액을 산정하여 보통징수의 방법으로 부과·징수한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 물납신청을 받은 부동산이 관리·처분하기가 부적당하다고 인정되는 경우에는 허가하지 아니할 수 있다.
- ④ 시장·군수·구청장은 물납 불허가 통지를 받은 납세의무자가 그 통지를 받은 날부터 10일 이내에 해당 시·군·구의 관할구역에 있는 부동산으로서 관리·처분이 가능한 다른 부동산으로 변경 신청하는 경우에는 변경하여 허가할 수 있다.
- ⑤ 토지분 재산세의 납기는 매년 9월 16일부터 9월 30일까지이다.

정답 ①	재산세의 부과·징수 - 소액징수면제	난이도 : 중
해설	① 고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2천 원 미만인 경우에는 해당 재산세를 징수하지 아니한다.	

- | | |
|----|--|
| 해설 | ④ 국외자산 양도의 경우 장기보유특별공제는 적용되지 아니하나, 양도소득기본공제는 적용된다.
⑤ 국외자산의 양도가액은 당해 자산의 양도 당시의 실지거래가액으로 한다. |
|----|--|

12. 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 일반적인 매매의 경우의 양도 또는 취득의 시기는 대금을 청산한 날이다.
- ② 양도가액에서 필요경비를 공제하면 양도차익이 된다.
- ③ 양도차익에서 장기보유특별공제를 공제하여 양도소득금액을 산출한다.
- ④ 양도소득과세표준을 산출하기 위해 맨 마지막에 공제되는 것은 양도소득기본공제이다.
- ⑤ 등기된 토지 또는 건물로서 보유기간이 3년 미만인 경우에는 양도소득기본공제를 적용하지 아니한다.

정답 ⑤	양도소득세 과세표준과 세액의 계산 - 양도소득기본공제	난이도 : 중
해설	⑤ 양도소득기본공제는 보유기간에 제한을 받지 않고 연 250만원을 공제한다.	

10. 종합부동산세법상 종합부동산세의 과세대상인 것은?

- ① 상업용 건축물(오피스텔 제외)
- ② 취득세 중과세대상인 별장
- ③ 종종이 1990년 1월부터 소유하는 농지
- ④ 「지방세법」에 따라 재산세가 비과세되는 토지
- ⑤ 취득세 중과세대상인 고급주택과 그 부속토지

정답 ⑤	종합부동산세 총칙 - 종합부동산세 과세대상	난이도 : 중
해설	① 상업용 건축물(오피스텔 제외) : 건축물은 종합부동산세 과세대상이 아님 ② 취득세 중과세대상인 별장 : 종합부동산세법상 주택에서 제외 ③ 종종이 1990년 1월부터 소유하는 농지 : 저율분리 ④ 「지방세법」에 따라 재산세가 비과세되는 토지 : 종합부동산세 비과세 ⑤ 취득세 중과세대상인 고급주택과 그 부속토지는 일반주택과 구분하지 아니하고 과세대상이 된다.	

13. 소득세법상 거주자인 개인이 국내소재 부동산을 2021년 3월 24일 양도한 경우 양도소득과세표준 예정신고기한 및 관할관청으로 바르게 짹지는 것은?(단, 신고기한이 공휴일이 아니라고 가정함)

- ① 2021년 3월 24일 - 양도인의 주소지 관할세무서장
- ② 2021년 5월 31일 - 부동산의 등기부상 소재지 관할세무서장
- ③ 2021년 5월 31일 - 양수인의 주소지 관할세무서장
- ④ 2021년 5월 31일 - 양도인의 주소지 관할세무서장
- ⑤ 2021년 3월 31일 - 부동산의 등기부상 소재지 관할세무서장

정답 ④	양도속득세의 신고와 납부 - 예정신고	난이도 : 중
해설	④ 예정신고기간 : 양도일이 속하는 달의 말일로부터 2월 내 신고한다(주식 : 반기의 말일부터 2월 이내). 부동산이고 양도일은 3월 24일 이므로 속하는 달의 말일은 3월 31일. 이 날로부터 2월 이내 이므로 예정신고 기한은 5월 31일이다. 그리고 납세자는 양도자의 주소지 관할 세무서이다.	

11. 소득세법상 국외자산 양도에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국외자산의 양도소득에 대하여 해당 외국에서 과세하는 경우로 그 양도소득에 대하여 외국정부가 과세한 양도소득세액(국외자산 양도소득세액)을 납부하였거나 납부할 것이 있을 때에는 필요경비로 산입 할 수가 있다.
- ② 국외자산 양도시 양도소득세의 납세의무자는 국외자산의 양도일까지 계속하여 2년간 국내에 주소를 둔 거주자이다.
- ③ 미등기 국외토지에 대한 양도소득세율은 70퍼센트이다.
- ④ 장기보유특별공제는 국외자산의 보유기간이 3년 이상인 경우에만 적용된다.
- ⑤ 국외자산의 양도가액은 실지거래가액이 있더라도 양도 당시 현황을 반영한 시가에 의하는 것이 원칙이다.

정답 ①	국외자산 양도에 대한 양도소득세 - 국외자산	난이도 : 중
	② 5년간 국내에 주소를 둔 거주자 ③ 국외 부동산의 적용세율은 등기여부에 관계없이, 보유기간에 관계없이 6%~38%의 누진세율이다.	

14. 소득세법에 따른 양도소득세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 영업권을 별도로 평가하지 아니하였으나 사회통념상 사업용 고정자산에 포함되어 함께 양도된 것으로 인정되는 영업권을 부동산과 함께 양도한 경우는 양도소득세 과세대상이다.
 - ㄴ. 토지 이용상 불합리한 지상(地上) 경계(境界)를 합리적으로 바꾸기 위하여 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률이나 그 밖의 법률에 따라 토지교환의 경우로서 분할된 토지의 전체 면적이 분할 전 토지의 전체 면적의 20퍼센트를 초과하지 아니하는 경우에 양도로 보지 아니한다.
 - ㄷ. 등기된 국내 소재 1세대 1주택으로 2년 이상 보유(보유기간 중 계속 거주함)하고 양도 당시의 실지거래가액이 9억 원을 초과하는 경우 양도차익 전액에 대하여 과세한다.
 - ㄹ. 주택 또는 조합원입주권을 1년 미만 보유하고 양도하는 경우 40퍼센트의 세율을 적용한다.(2021년 6월 이후 양도인 경우로 가정)
- | | | |
|--------|--------|--------|
| ① ㄱ, ㄷ | ② ㄷ, ㄹ | ③ ㄱ, ㄴ |
| ④ ㄱ, ㄹ | ⑤ ㄴ, ㄹ | |

정답 ③	양도소득세 혼합문제 - 고가주택	난이도 : 상
해설	<p>c. 1세대 1주택으로 2년 이상 보유하고 양도 당시의 실지거래가액이 9억 원을 초과하는 경우 양도차익에 $\frac{\text{양도가액} - 9\text{억원}}{\text{양도가액}}$ 으로 안분계산금액에 대하여만 과세한다.</p> <p>r. 주택 또는 조합원입주권을 1년 미만 보유하고 양도하는 경우 70%의 세율을 적용한다.</p>	

15. 실지거래가액방식에 의한 양도차익의 산정에 있어서 필요경비에 포함되는 것은?

- ① 양도한 자산의 능률유지를 위해 지출한 수선비
- ② 특수관계자와의 거래로서 부당행위계산의 부인규정에 의한 시가초과액
- ③ 당초 약정에 의한 거래가액에 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액
- ④ 양도자산 보유기간 중에 그 자산에 대한 감가상각비로서 각 연도의 사업소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입하였거나 산입할 금액이 있는 때에는 그 금액
- ⑤ 하천법 · 특정다목적댐법 기타 법률에 의하여 시행하는 사업으로 인하여 당해 사업구역내의 토지소유자가 부담한 수익자부담금 · 환지청 산금 등의 사업비용과 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금

정답 ⑤	양도소득세 과세표준과 세액의 계산 - 필요경비	난이도 : 중
	<p>①, ②, ③, ④는 필요경비 포함되지 아니한다.</p> <p>⑤ 하천법 · 특정다목적댐법 기타 법률에 의하여 시행하는 사업으로 인하여 당해 사업구역내의 토지소유자가 부담한 수익자부담금 · 환지청 산금 등의</p>	

해설	사업비용과 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금은 기본적 지출로 필요경비에 산입된다.
----	--

16. 소득세법상 가주자의 양도소득세 비과세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국내에 1주택만을 보유하고 있는 1세대가 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우 출국일부터 3년이 되는 날 해당 주택을 양도하면 비과세된다.
- ② 법령에서 규정하고 있는 요건을 충족한 상속받은 주택과 그 밖의 일반 주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 1세대 1주택으로 본다.
- ③ 직장의 변경으로 세대전원이 다른 시로 주거를 이전하는 경우 6개월 간 거주한 1주택을 양도하면 비과세된다.
- ④ 양도 당시 실지거래가액이 10억 원인 1세대 1주택(2년 이상 보유하고 거주한 경우로서 국내 소재 등기된 주택)의 양도로 발생하는 양도차익 전부가 비과세된다.
- ⑤ 농지를 교환할 때 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 3분의 1인 경우 발생하는 소득은 비과세된다.

정답 ②	양도소득세의 비과세 - 보유기간	난이도 : 중
해설	<p>① 국내에 1주택만을 보유하고 있는 1세대가 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우 출국일부터 2년 이내 해당 주택을 양도하면 비과세된다.</p> <p>③ 직장의 변경으로 세대전원이 다른 시로 주거를 이전하는 경우 1년 거주한 1주택을 양도하면 비과세된다.</p> <p>④ 1세대 1주택에 해당되어 비과세 적용된 경우는 실지거래가액 9억원 초과 부분에 대하여 과세한다.</p> <p>⑤ 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 교환 또는 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 4분의 1 이하인 경우에 한하여 양도소득세를 과세하지 아니한다.</p>	