

## 「2023년 공인중개사 시험대비」 부동산세법 모의고사 핵심 문제풀이(1)

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

### 01. 납세의무의 성립시기로 적절한 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 소득세: 소득이 발생하는 때
- ㄴ. 농어촌특별세: 과세기간이 끝나는 때
- ㄷ. 종합부동산세: 과세기준일(매년 6월 1일)
- ㄹ. 취득세: 과세물건을 취득하는 때
- ㅁ. 등록면허세: 재산권과 그 밖의 권리를 등기하거나 등록하는 때

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

정답 ④	납세의무성립 확정시기 - 납세의무성립시기	난이도 : 중
해설	ㄱ 소득세: 과세기간이 끝나는 때 ㄴ 농어촌특별세: 본세의 납세의무가 성립하는 때	

### 02. 국내 소재 부동산의 양도 단계에서 부과될 수 세목으로 옳은 것은?

- ㄱ. 취득세      ㄴ. 농어촌특별세      ㄷ. 양도소득세      ㄹ. 지방교육세

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

정답 ④	부동산거래단계에 따른 분류 - 양도단계 부과되는 조세	난이도 : 중
해설	취득세는 취득단계에서 부과되는 조세이고 지방교육세는 취득과 보유단계에서 부과되는 조세이다.	

### 03. 다음은 비상장법인의 주주인 甲의 주식변동사항이다. 2021년 취득으로 간주되는 지분비율로 옳은 것은?

- Ⓐ 2019년: 법인 설립 시(40%) ⇒ 증자 및 취득비율(30%) ⇒ 총지분 지분비율(70%)  
 Ⓡ 2020년: 보유 중 양도지분비율(30%)  
 Ⓣ 2021년: 지분의 추가 취득(40%)

- ① 0%      ② 10%      ③ 20%  
 ④ 70%      ⑤ 80%

정답 ②	취득의 개념 - 과점주주의 주식 취득	난이도 : 중
해설	과점주주였으나 주식 등의 양도, 해당 법인의 증자 등으로 과점주주에 해당하지 아니하게 되었다가 해당 법인의 주식 등을 취득하여 다시 과점주가 된 경우에는 다시 과점주가 된 당시의 주식 등의 비율이 그 이전에 과점주가 된 당시의 주식 등의 비율보다 증가된 경우에만 그 증가분만을 취득으로 보아 취득세를 부과한다. 이 사례의 경우 70% ⇒ 40% ⇒ 80%이므로 10%가 과점주가 된 당시의 주식 등의 비율보다 증가되었다.	

### 04. 개인이 아파트를 다음과 같이 취득하였을 때, 각각의 경우 취득시기가 바르게 연결된 것은?

구분	ㄱ. 개인으로부터 취득	ㄴ. 법인으로부터 분양
계약서상 잔금지급일	2021년 9월 30일	2021년 9월 30일
사실상 잔금지급일	2021년 11월 20일	2021년 11월 20일
입주일	2021년 11월 26일	2021년 11월 26일
등기접수일	2021년 12월 18일	2021년 12월 18일

- ① ㄱ : 2021년 9월 30일, ㄴ : 2021년 9월 30일  
 ② ㄱ : 2021년 11월 26일, ㄴ : 2021년 11월 15일  
 ③ ㄱ : 2021년 9월 30일, ㄴ : 2021년 11월 20일  
 ④ ㄱ : 2021년 11월 26일, ㄴ : 2021년 11월 26일  
 ⑤ ㄱ : 2021년 9월 30일, ㄴ : 2021년 11월 26일

정답 ③	취득의 시기 - 유상승계취득	난이도 : 중
해설	* 취득세의 유상승계취득 시 취득시기 (1) 국·수·공·판·장 : 사실상 잔금지급일(2021년 11월 20일) (2) 개인 간 : 계약서상 잔금지급일(2021년 9월 30일)	

### 05. 지방세법상 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 취득세의 과세표준으로 하는 경우, 취득가격 또는 연부금액에 포함되지 않는 것은?(단, 특수관계인과의 거래가 아니며, 비용 등은 취득시기 이전에 지급되었음)

- ① 부동산의 건설자금에 충당한 차입금의 이자  
 ② 법인이 연부로 취득하는 경우 연부 계약에 따른 이자상당액  
 ③ 취득대금을 일시금으로 지불하여 일정액을 할인받은 경우 그 할인액  
 ④ 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비  
 ⑤ 취득대금 외에 당사자 약정에 의한 취득자 채무 인수액

정답 ③	취득세의 과세표준 - 취득가격의 범위	난이도 : 중
해설	③ 취득대금을 일시급 등으로 지급하여 일정액을 할인받은 경우에는 그 할인된 금액을 취득가격으로 한다. 이 경우 그 할인액은 취득가격에 포함하지 않는다.	

### 06. 지방세법상 부동산등기에 대한 등록면허세의 표준세율로 옳은 것은?(단, 표준세율을 적용하여 산출한 세액이 부동산등기에 대한 그 밖의 등기 또는 등록세율보다 크다고 가정함)

- ① 매매에 의한 소유권 이전 등기 - 부동산가액의 1천분의 20  
 ② 상속으로 인한 소유권 이전 등기 - 부동산가액의 1천분의 15  
 ③ 소유권의 보존 등기 - 부동산가액의 1천분의 28  
 ④ 저당권 - 채권금액의 1천분의 8  
 ⑤ 전세권 - 전세금액의 1천분의 9

정답 ①	등록에 대한 등록면허세의 세율 - 등록에 대한 등록면허세의 표준세율	난이도 : 상
해설	② 상속으로 인한 소유권 이전등기 - 부동산가액의 1천분의 8 ③ 소유권보존등기 - 부동산가액의 1천분의 8 ④ 저당권 - 채권금액의 1천분의 2 ⑤ 전세권 - 전세금액의 1천분의 2	

### 07. 재산세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 1동의 건축물이 주거와 주거 외의 용도에 겸용되는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50 이상인 경우에는 주택으로 본다.  
 ② 단독주택의 재산세 과세표준은 토지·건물을 일체로 한 개별주택가격으로 한다.  
 ③ 1인이 2이상의 주택을 보유한 경우 주택과 주택을 합하여 세액 산정한다.  
 ④ 건축물의 재산세 과세표준은 거래가격 등을 고려하여 시장·군수·구청장이 결정한 가액으로 한다.  
 ⑤ 재산세를 징수하려면 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 각각 구분된 납세고지서에 과세표준과 세액을 적어 늦어도 납기개시 5일 전까지 발급하여야 한다.

정답 ⑤	재산세 혼합문제 - 재산세 보통 징수	난이도 : 중
정답 ⑤	재산세 혼합문제 - 재산세 보통 징수	난이도 : 중
해설	① 1동(棟)의 건물이 주거와 주거 외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 부분만을 주택으로 본다. 이 경우 건물의 부속토지는 주거와 주거 외의 용도로 사용되는 건물의 면적비율에 따라 각각 안분하여 주택의 부속토지와 건축물의 부속 토지로 구분한다.(지방세법 제 106조 제 2항 제 1호) 1구(構)의 건물이 주거와 주거 외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50 이상인 경우에는 주택으로 본다.(지방세법 제106조 제2항 제1호) ② 주택에 대한 재산세의 과세표준은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 공정시장가액비율(100분의 60)을 곱하여 산정한 가액으로 한다.(지방세법 제110조 제1항)	

- ③ 주택에 대한 재산세는 주택별로 0.1%~0.4% 누진세율 (1세대 1주택인 경우는 0.05%~0.35%의 누진세율)을 적용하여 세액 산정 한다.(지방세법 제113조 제2항)
- ④ 건축물에 대한 재산세의 과세표준은 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 공정시장기액비율(100분의 70)을 곱하여 산정한 기액으로 한다.(지방세법 제110조 제1항)

**08. 지방세법상 2021년 재산세 과세기준일 현재 납세의무자가 아닌 것을 모두 고른 것은?**

- ㄱ. 과세기준일 이전에 소유권이 변동된 경우의 재산세 납세의무자는 소유기간 만큼 매도인, 매수인을 소유권 변동된 연도의 재산세 납세의무자로 한다.
- ㄴ. 신탁재산의 위탁자가 신탁 설정일 이후에 법정기일이 도래하는 재산세 또는 가산금(재산세에 대한 기산금으로 한정)으로서 해당 신탁재산과 관련하여 발생한 재산세 · 가산금 또는 체납처분비를 체납한 경우로서 그 위탁자의 다른 재산에 대하여 체납처분을 하여도 징수할 금액에 미치지 못할 때에는 해당 신탁재산의 수탁자는 그 신탁재산으로써 위탁자의 재산세 등을 납부할 의무가 있다.
- ㄷ. 공유물 분할등기가 이루어지지 아니한 공유토지의 재산세 납세의무자는 지분권자
- ㄹ. 신탁법에 따라 등기 · 등록된 신탁재산의 재산세 납세의무자는 위탁자

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

정답 ①	재산세의 납세의무자	난이도 : 중
해설	ㄱ. 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.(지방세법 제107조 제1항) 과세기준일(6월 1일) 이전에 소유권이 변동된 경우 재산세 납세의무자는 과세기준일(6월 1일) 시점의 사실상 소유자이므로 과세기준일(6월 1일)의 사실상 소유자인 매수인이 그 연도의 재산세 납세의무가 부여된다.	

**09. 지방세법상 재산세 과세대상(비과세 또는 면제대상이 아님) 중 과세표준이 증가함에 따라 재산세 부담이 누진적으로 증가할 수 있는 것으로 틀린 것은?**

- ① 주택(지방세법에 따른 별장 제외)
- ② 건축법 등 관계법령의 규정에 따라 허가를 받아야 할 건축물로서 허가를 받지 아니한 건축물의 부속토지
- ③ 과세기준일 현재 계속 염전으로 실제 사용하고 있거나 계속 염전으로 사용하다가 사용을 폐지한 토지(염전 사용을 폐지한 후 다른 용도로 사용하지 않는 토지)
- ④ 「여객자동차 운수사업법」에 따라 여객자동차운송사업의 등록을 받은 자가 그 등록조건에 따라 사용하는 차고용 토지로서 자동차운송 또는 대여사업의 최저보유차고면적기준의 1.5배에 해당하는 면적 이내의 토지
- ⑤ 「도로교통법」에 따라 등록된 자동차운전학원의 자동차운전학원용 토지로서 같은 법에서 정하는 시설을 갖춘 구역 안의 토지

정답 ③	재산세의 세율 - 누진세율	난이도 : 상
해설	<p>① 주택에 대한 재산세는 주택별로 0.1%~0.4% 누진세율 (1세대 1주택인 경우는 0.05%~0.35%의 누진세율)을 적용하여 세액 산정 한다.(지방세법 제113조 제2항)</p> <p>② 건축법 등 관계법령의 규정에 따라 허가를 받아야 할 건축물로서 허가를 받지 아니한 건축물의 부속토지는 종합합산으로 0.2%~0.5%의 누진세율이 적용된다. (지방세법 시행령 제101조 제1항 단서)</p> <p>③ 과세기준일 현재 계속 염전으로 실제 사용하고 있거나 계속 염전으로 사용하다가 사용을 폐지한 토지(염전 사용을 폐지한 후 다른 용도로 사용하지 않는 토지)는 분리과세로 0.2%의 세율이 적용된다.(지방세법 시행령 제102조 제6항 제1호)</p> <p>④ 「여객자동차 운수사업법」에 따라 여객자동차운송사업의 등록을 받은 자가 그 등록 조건에 따라 사용하는 차고용 토지로서 자동차운송 또는 대여사업의 최저보유차고면적기준의 1.5배에 해당하는 면적 이내의 토지는 별도 합산으로 0.2%~0.4%의 누진세율이 적용된다. (지방세법 시행령 제101조 제3항 제1호)</p> <p>⑤ 「도로교통법」에 따라 등록된 자동차운전학원의 자동차운전학원용 토지로서 같은 법에서 정하는 시설을 갖춘 구역 안의 토지는 별도 합산으로 0.2%~0.4%의 누진세율이 적용된다.(지방세법 시행령 제101조 제3항 제3호)</p>	