

## 「2023년 공인중개사 시험대비」 부동산세법 모의고사 핵심 문제풀이(2)

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

10. 거주자 甲은 토지(나대지)를 5년간 소유하여 직접 거주하고 있다. 甲이 토지(나대지)에 대하여 납부하게 되는 2021년 귀속 종합부동산세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 甲은 종합부동산세법상 납세의무자로서 만 61세이라 가정함)

- ① 과세기준일은 매년 6월 1일이다.
- ② 과세기준일 현재 토지(나대지)의 공시가격을 합산한 금액이 5억 원을 초과한 경우 종합부동산세의 납세의무가 있다.
- ③ 고령자세액공제 또는 장기보유 세액공제는 중복 적용 가능하여 종합부동산세법에 따라 산출된 세액에 100분의 40을 곱한 세액으로 하여 토지에 대한 고령자세액공제 또는 장기보유 세액공제 한다.
- ④ 납부세액이 600만 원인 경우, 최대 300만 원은 납부기한이 지난 날부터 6개월 이내에 분납할 수 있다.
- ⑤ 납세의무자가 국내에 주소를 두고 있는 개인으로 거주자인 경우 납세지는 주소지이다.

| 정답 ③ | 종합부동산세 혼합문제 - 종합부동산세  | 난이도 : 중 |
|------|---|---------|
| 해설   | ③ 주택분종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액은 산출된 세액에서 연령 또는 장기보유에 따른 1세대 1주택자에 대한 공제액을 공제한 금액으로 한다. 이 경우 연령에 따른 세액공제와 장기보유세액공제는 공제를 합계 100분의 80의 범위에서 중복하여 적용할 수 있다.(종합부동산세법 제9조 제5항) |         |

11. 소득세법상 국내에 소재하는 자산을 양도하는 경우, 양도소득세 과세대상에 해당하지 않는 것은?

- ① 전세권의 양도
- ② 등기된 부동산임차권의 양도
- ③ 사업에 사용하는 토지와 분리하여 양도하는 영업권
- ④ 지상권의 양도
- ⑤ 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 떨린 토지를 취득할 수 있는 권리의 양도

| 정답 ③ | 양도소득세 과세대상 - 과세대상  | 난이도 : 하 |
|------|--|---------|
| 해설   | ③ 사업에 사용하는 토지 또는 건물 및 부동산에 관한 권리와 함께 양도하는 영업권이 양도소득세 과세대상이다. |         |

12. 「소득세법」상 양도소득세에서 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일로부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주한 기간이 3년 이상인 경우
- ② 사업인정 고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 「공의사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우
- ③ 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일로부터 2년 내 양도하는 경우로서 「해외이주법」에 의한 해외이주로 세대전원이 출국함에 따라 양도하는 경우
- ④ 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일로부터 2년 내 양도하는 경우로서 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우
- ⑤ 1년 이상 거주한 주택을 기획재정부령으로 정하는 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 그 밖의 부득이한 사유로 다른 시·군으로 주거를 이전하게 되어 양도하는 경우

| 정답 ③ | 양도소득세의 비과세 - 보유기간 및 거주기간  | 난이도 : 중 |
|------|---|---------|
| 해설   | ③ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간건설임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 해당 건설임대주택의 임차일로부터 해당 주택의 양도일까지의 기간 중 세대전원이 거주한 기간이 5년 이상인 경우 |         |

13. 소득세법상 양도차익을 계산함에 있어서 양도 또는 취득시기로 틀린 것은?

- ① 「민법」상 점유로 인하여 부동산의 소유권을 취득한 경우 - 등기접수일
- ② 대금을 청산한 날까지 그 목적물이 완성 또는 확정되지 아니한 경우 - 완성 또는 확정된 날
- ③ 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 - 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일

- ④ 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기를 한 경우 - 등기부에 기재된 등기접수일
- ⑤ 장기할부조건의 경우 - 소유권이전등기접수일 · 인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날

| 정답 ① | 양도 또는 취득의 시기 - 취득시기                        | 난이도 : 하 |
|------|--|---------|
| 해설   | 「민법」상 점유로 인하여 부동산의 소유권을 취득한 경우 - 점유를 개시한 날 |         |

14. 소득세법상 실지거래가액에 의해 양도소득세의 양도차익을 계산하는 경우, 양도가액에서 차감하는 필요경비에 해당하지 않는 것은?(단, 자본적지출액과 양도비는 법령에 따른 증명서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인됨)

- ① 「부가가치세법」 제10조 제1항 및 제6항에 따라 납부하였거나 납부할 부가가치세
- ② 양도자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용
- ③ 매매계약에 따른 인도의무를 이행하기 위하여 양도자가 지출하는 명도비용
- ④ 자산을 취득함에 있어서 법령 등의 규정에 따라 매입한 국민주택채권 및 토지개발채권을 만기 전에 기획재정부령으로 정하는 금융기관에 양도함으로써 발생하는 매각차손
- ⑤ 당초 약정에 의한 거래가액의 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액

| 정답 ⑤ | 양도소득세 과세표준과 세액의 계산 - 양도차익                                       | 난이도 : 중 |
|------|---|---------|
| 해설   | 당초 약정에 의한 거래가액의 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액은 취득원가에 포함하지 아니한다. |         |

15. 소득세법상 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 배우자 또는 직계존비속간 증여재산에 대한 이월과세를 적용하는 경우 증여받은 재산에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세 상당액은 양도소득세 납부세액 계산 시 세액 공제 된다.
- ② 토지 또는 건물과 부동산에 관한 권리 및 기타자산의 양도소득금액을 계산함에 있어서 발생하는 양도차손은 주식 등의 양도소득금액에서 공제 받을 수 없다.
- ③ 양도소득세율을 적용함에 있어서 '보유기간'은 해당 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 상속받은 자산을 양도한 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날을 해당 자산의 취득일로 본다.
- ④ 부담부증여의 경우 양도로 보는 부분에 대한 양도차익을 계산함에 있어서 그 취득가액은 취득가액에 증여액 중 채무액에 상당하는 부분이 차지하는 비율을 곱하여 계산한 가액으로 한다.
- ⑤ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 토지거래계약허가구역 안에 있는 토지를 양도함에 있어서 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우에는 그 허가일이 속하는 달의 말일부터 2개월 이내에 예정신고납부한다.

| 정답 ① | 양도소득세 혼합문제 - 이월과세 등  | 난이도 : 상 |
|------|--|---------|
| 해설   | 배우자 또는 직계존비속간 증여재산에 대한 이월과세를 적용하는 경우 증여받은 재산에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세 상당액은 양도차의 계산상 필요경비에 신입한다. |         |

16. 소득세법상 거주자의 국외자산 양도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국외자산의 양도가액은 그 자산의 양도 당시의 실지거래가액으로 한다. 다만, 양도 당시의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 양도자산이 소재하는 국가의 양도 당시 현황을 반영한 시기에 따른다.
- ② 국외자산의 양도소득에 대하여 해당 외국에서 과세를 하는 경우로서 그 양도소득에 대하여 국외자산 양도소득세액을 납부하였거나 납부할 것이 있을 때에는 외국납부세액의 세액공제방법과 외국납부세액의 필요경비 산입방법 중 하나를 선택하여 적용할 수 있다.
- ③ 양도소득기본공제를 적용할 때 해당 과세기간의 양도소득금액에 감면소득금액이 있는 경우에는 감면소득금액 외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고, 감면소득금액 외의 양도소득금액 중에서는 해당 과세기간에 먼저 양도하는 자산의 양도소득금액에서부터 순서대로 공제한다.
- ④ 거주자가 국외 부동산을 양도한 경우 장기보유특별공제는 적용되지 아니한다.
- ⑤ 국외 부동산을 미등기로 양도한 경우 양도소득세의 세율은 100분의 70이다.

| 정답 ⑤ | 국외자산양도에 대한 양도소득세 - 세율   | 난이도 : 중 |
|------|---|---------|
| 해설   | 국외 부동산 양도의 경우 미등기자산의 양도에 대한 100분의 70의 세율은 적용되지 아니한다. 국외 부동산을 양도한 경우에는 6%~45%의 8단계 초과누진세율을 적용한다. |         |