

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산세법 모의고사 핵심 문제풀이(1)

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

01. 조세의 납부방법으로 분할납부가 가능한 것을 모두 고른 것은?(단, 분할납부의 법정 요건은 전부 충족한 것으로 가정함)

- 그. 양도소득세
- 둘. 종합부동산세
- 쟁. 등록에 대한 등록면허세
- 르. 재산세
- 민. 취득세

- ① 둘
- ② 그, 둘
- ③ 둘, 민
- ④ 그, 둘, 르
- ⑤ 그, 르, 민

정답 ④	조세의 정의 – 분할납부	난이도 : 중
해설	④ 분할납부가 가능한 것은 그, 둘, 르이다.	

02. 2021년 3월 중 부동산을 양도하는 경우, 양도단계에서 부담할 수 있는 세금을 모두 고른 것은?

- 그. 재산세
- 둘. 농어촌특별세
- 쟁. 종합부동산세
- 르. 지방교육세
- 민. 양도소득세

- ① 둘, 민
- ② 르, 민
- ③ 그, 둘, 르
- ④ 둘, 르, 민
- ⑤ 둘, 르, 민

정답 ①	조세의 분류 – 양도단계	난이도 : 중
해설	① 양도단계에서 부담할 수 있는 세금은 둘, 민이다. 그. 재산세는 보유단계이다. 둘. 농어촌특별세는 취득단계, 보유단계, 양도단계이다. 쟁. 종합부동산세는 보유단계이다. 르. 지방교육세는 취득단계, 보유단계이다. 민. 양도소득세는 양도단계이다.	

03. 지방세법상 취득세의 납세의무자 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산의 취득은 민법 등 관계법령에 따른 등기를 하지 아니한 경우에는 사실상 취득한 경우라도 취득한 것으로 보지 아니한다.
- ② 건축물 중 조작설비로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용 가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.
- ③ 법인 설립 시 발행하는 주식을 취득함으로써 지방세기본법에 따른 과점주주가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산등을 취득한 것으로 본다.
- ④ 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에 취득으로 보지 아니한다.
- ⑤ 주택법에 따른 주택조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 주택조합이 취득한 것으로 본다.

정답 ②	취득세의 납세의무자 – 사실상 취득자	난이도 : 중
해설	① 부동산의 취득은 민법 등 관계 법령에 따른 등기를 하지 아니한 경우에도 사실상 취득한 경우에는 취득한 것으로 본다. ③ 법인 설립시 과점주주는 과세하지 아니한다.	

- ④ 토지의 지목을 변경하여 가액이 증가한 경우에는 증가한 금액만큼 취득으로 간주하여 증가한 가액을 과세표준으로 하여 과세한다.
- ⑤ 주택조합이 조합원용으로 취득하는 경우 그 조합원이 취득한 것으로 본다.

04. 지방세법상 취득세 과세표준에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지방자치단체로부터 부동산을 유상으로 취득하는 경우 시가표준액을 과세표준으로 한다.
- ② 취득세 과세표준은 취득당시 신고가액을 원칙으로 한다.
- ③ 연부취득의 경우 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함한다)으로 한다.
- ④ 판결문 또는 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용을 과세표준으로 한다.
- ⑤ 건축물을 건축(신축과 재건축 제외)하거나 개수한 경우와 선박 차량 기계장비의 종류를 변경한 경우에는 그로 인하여 증가한 가액을 과세표준으로 한다.

정답 ①	취득세의 과세표준 – 사실상취득가격	난이도 : 중
해설	① 국가 지방자치단체 지방자치단체조합으로부터 부동산을 유상으로 취득하는 경우 사실상 취득가격을 과세표준으로 한다.	

05. 지방세법상 취득세의 부과·징수에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 취득세 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 50을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.
- ② 재산권을 공부에 등기하려는 경우에는 등기 또는 등록신청서를 등기·등록관서에 접수하는 날까지 취득세를 신고납부하여야 한다.
- ③ 취득가액이 50만 원인 경우 취득세를 부과하지 아니한다.
- ④ 취득세 납세의무자가 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 산출세액 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」의 규정에 따라 산출한 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.
- ⑤ 지방자치단체의 장은 취득세 납세의무가 있는 법인이 장부 등의 작성과 보존의무를 이행하지 아니한 경우에는 산출된 세액 또는 부족세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 징수하여야 할 세액에 가산한다.

정답 ①	취득세의 부과징수 – 증가산세	난이도 : 중
해설	① 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 취득세 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.	

06. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 재산권 등 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등록하는 경우에는 등록을 하는 자는 등록면허세를 납부할 의무를 진다.
- ② 부동산에 관한 등록면허세의 과세표준은 원칙적으로 등록 당시의 가액으로 한다.
- ③ 등록을 하려는 자가 법정신고한까지 등록면허세 산출세액을 신고하지 않은 경우로서 등록을 하기 전까지 그 산출세액을 납부하였을 때에는 신고하고 납부한 것으로 보아 무신고가산세의 100분의 50을 경감한다.
- ④ 등록면허세의 산출세액이 6천 원 미만인 경우에는 6천 원을 그 세액으로 한다.
- ⑤ 지상권 설정등기를 말소하는 경우에는 건수를 과세표준으로 한다.

정답 ③	등록면허세 종합문제 – 가산세	난이도 : 하
해설	③ 신고하지 않고 납부한 경우에는 신고하고 납부한 것으로 보아 무신고가 산세를 부과하지 아니한다.	⑤ 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 2개 이상의 주택을 소유하고 있는 경우 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하지 않고 독립된 매 1구의 주택 가액을 각각의 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다.

07. 지방세법상 재산세의 과세대상과 표준세율 적용에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 재산세 과세대상인 건축물의 범위에는 주택을 포함한다.
- ② 주택 부속토지의 경계가 명백하지 아니한 경우 그 주택의 바닥면적의 20배에 해당하는 토지를 주택의 부속토지로 한다.
- ③ 토지와 주택에 대한 재산세 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.
- ④ 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 소유하고 있는 종합합산과세대상 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 종합합산과세대상의 세율을 적용한다.
- ⑤ 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 2개 이상의 주택을 소유하고 있는 경우 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다.

정답 ④	재산세 혼합문제 – 재산세의 개요 – 재산세 과세대상&재산세의 세율 – 표준세율 적용	난이도 : 중
해설	① 재산세 과세대상인 건축물의 범위에는 주택을 포함하지 아니한다(지방세법 제105조). ② 주택 부속토지의 경계가 명백하지 아니한 경우 그 주택의 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 주택의 부속토지로 한다(지방세법시행령 제105조). ③ 토지에 대한 재산세 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다. 주택은 별도의 재산세 과세대상이다(지방세법 제106조 제1항).	③ 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자(「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말함)는 재산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다.

08. 지방세법상 재산세의 납세의무자에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공유재산인 경우 그 지분에 해당하는 부분에 대하여 그 지분권자를 납세의무자로 보되, 지분의 표시가 없는 경우 지분이 균등한 것으로 본다.
- ② 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우 그 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산한 부분에 대하여 그 소유자를 납세의무자로 본다.
- ③ 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 수탁자는 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ④ 5월 31일에 재산세 과세대상 재산의 매매금액을 수령하고 소유권이전등기를 한 매도인은 재산세 납세의무자가 아니다.
- ⑤ 「도시개발법」에 따라 시행하는 환지방식에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(재개발사업만 해당한다)의 시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지 또는 보류지로 정한 경우 종전 토지소유자는 재산세 납세의무자가 아니다.

정답 ③	재산세의 납세의무자 – 위탁자	난이도 : 중
해설	③ 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기 또는 등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자(「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 지역주택조합 및 같은 호 나목에 따른 직장주택조합이 조합원이 납부한 금전으로 매수하여 소유하고 있는 신탁재산의 경우에는 해당 지역주택조합 및 직장주택조합을 말함)는 재산세를 납부할 의무가 있다. 이 경우 위탁자가 신탁재산을 소유한 것으로 본다.	