2021년 부동산세법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

25번

취득세에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축조합이 재건축사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 같은 법에 따른 소유권이전 고시일의 다음 날에 그 토지를 취득한 것으로 본다. [X]

재건축조합이 재건축사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 소유권이전 고시일의 다음 날에 그 토지를 취득한 것으로 본다.

② 취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 중과세율의 적용대상이 되었을 때에는 취득한 날부터 60일 이내에 중과세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세 포함)을 공제한 금액을 신고하고 납부하여야 한다. [O] **(정답)**

취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 중과세율의 적용대상이 되었을 때에는 중과세율 적용대상이 된 날부터 60일 이내에 중과세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세 제외)을 공제한 금액을 신고·납부하여야 한다(가산세는 공제 대상에서 제외된다).

③ 대한민국 정부기관의 취득에 대하여 과세하는 외국정부의 취득에 대해서는 취득세를 부과한다. [X]

대한민국 정부기관의 취득에 대하여 과세하는 외국정부의 취득에 대해서는 취득세를 부과한다(상호주의).

④ 상속으로 인한 취득의 경우에는 상속개시일에 취득한 것으로 본다. [X]

상속으로 인한 취득의 경우에는 상속개시일에 취득한 것으로 본다.

⑤ 부동산의 취득은 「민법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 본다. [X]

부동산의 취득은 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 본다.

26번

소득세법상 미등기양도자산(미등기양도제외자산 아님)인 상가건물의 양도에 관한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 양도소득세율은 양도소득 과세표준의 100분의 70 [O]

미등기양도자산의 양도소득세율은 양도소득 과세표준의 100분의 70이다.

ㄴ. 장기보유특별공제 적용 배제 [O]

미등기양도자산은 장기보유특별공제 적용이 배제된다.

ㄷ. 필요경비개산공제 적용 배제 [X]

미등기양도자산이라도 필요경비개산공제는 배제되지 않고 적용된다(다만 낮은 개산공제율이 적용될 수 있다).

ㄹ. 양도소득기본공제 적용 배제 [O]

미등기양도자산은 양도소득기본공제 적용이 배제된다.

① ㄱ, ㄴ, ㄷ
② ㄱ, ㄴ, ㄹ **(정답)**
③ ㄱ, ㄷ, ㄹ
④ ㄴ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

27번

지방세법상 취득세 납세의무에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 보지 아니한다. [X]
토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 본다.

② 상속회복청구의 소에 의한 법원의 확정판결에 의하여 특정 상속인이 당초 상속분을 초과하여 취득하게 되는 재산가액은 상속분이 감소한 상속인으로부터 증여받아 취득한 것으로 본다. [X]
상속회복청구의 소에 의한 법원의 확정판결에 의하여 특정 상속인이 당초 상속분을 초과하여 취득하게 되는 재산가액은 증여받아 취득한 것으로 보지 않는다(상속분 조정에 따른 것으로 취득세 과세대상에서 제외된다).

③ 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산을 직계존속과 서로 교환한 경우에는 무상으로 취득한 것으로 본다. [X]
권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산을 직계존속과 서로 교환한 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다.

④ 증여로 인한 승계취득의 경우 해당 취득물건을 등기·등록하더라도 취득일부터 60일 이내에 공증받은 공정증서에 의하여 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다. [X]
증여로 인한 승계취득의 경우 해당 취득물건을 등기·등록한 경우에는 계약 해제 사실이 입증되더라도 취득한 것으로 본다(등기·등록 전에 해제된 경우에만 취득으로 보지 않는다).

⑤ 증여자가 배우자 또는 직계존비속이 아닌 경우 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상으로 취득하는 것으로 본다. [O] **(정답)**
증여자가 배우자 또는 직계존비속이 아닌 경우 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상으로 취득하는 것으로 본다.

28번

지방세법상 다음에 적용되는 재산세의 표준세율이 가장 높은 것은?(단, 재산세 도시지역분은 제외하고, 지방세관계법에 의한 특례는 고려하지 않음)

① 과세표준이 5천만원인 종합합산과세대상 토지 [X]
과세표준 5천만원인 종합합산과세대상 토지는 0.2%~0.5% 누진세율 구간으로 세액이 상대적으로 낮다.

② 과세표준이 2억원인 별도합산과세대상 토지 [X]
과세표준 2억원인 별도합산과세대상 토지는 0.2%~0.4% 세율 구간이 적용된다.

③ 과세표준이 1억원인 광역시의 군지역에서 「농지법」에 따른 농업법인이 소유하는 농지로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 농지 [X]
광역시 군지역에서 농업법인이 소유하는 농지로서 실제 영농에 사용되는 농지는 분리과세대상으로 0.07%의 저율이 적용된다.

④ 과세표준이 5억원인 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 읍·면 지역의 공장용 건축물 [O] **(정답)**
과밀억제권역 외의 읍·면 지역 공장용 건축물은 분리과세대상이지만 표준세율 0.2%가 적용되며, 과세표준 5억원 기준으로 비교대상 중 산출세액이 가장 높다.

⑤ 과세표준이 1억 5천만원인 주택(별장 제외. 1세대 1주택에 해당되지 않음) [X]
1세대 1주택에 해당하지 않는 주택은 0.1%~0.4%의 누진세율이 적용되어 과세표준 1억 5천만원 기준으로는 ④보다 세액이 낮다.

29번

지방세법상 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)

① 토지에 대한 재산세의 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율(100분의 70)을 곱하여 산정한 가액으로 한다. [O]
토지에 대한 재산세의 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율(100분의 70)을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

② 지방자치단체가 1년 이상 공용으로 사용하는 재산으로서 유료로 사용하는 경우에는 재산세를 부과한다. [O]
지방자치단체가 1년 이상 공용으로 사용하는 재산으로서 유료로 사용하는 경우에는 재산세를 부과한다.

③ 재산세 물납신청을 받은 시장·군수·구청장이 물납을 허가하는 경우 물납을 허가하는 부동산의 가액은 물납허가일 현재의 시가로 한다. [X] **(정답)**
재산세 물납신청을 받은 시장·군수·구청장이 물납을 허가하는 경우 물납을 허가하는 부동산의 가액은 물납허가일 현재가 아니라 과세기준일 현재의 시가로 한다.

④ 주택의 토지와 건물 소유자가 다를 경우 해당 주택에 대한 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준에 주택의 세율을 적용한다. [O]
주택의 토지와 건물 소유자가 다를 경우 해당 주택에 대한 세율을 적용할 때 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준에 주택의 세율을 적용한다.

⑤ 주택공시가격이 6억원인 주택에 대한 재산세의 산출세액이 직전 연도의 해당 주택에 대한 재산세액 상당액의 100분의 110을 초과하는 경우에는 100분의 110에 해당하는 금액을 해당 연도에 징수할 세액으로 한다. [O]
주택공시가격이 6억원인 주택에 대한 재산세 산출세액이 직전 연도 재산세액 상당액의 100분의 110을 초과하는 경우에는 100분의 110에 해당하는 금액을 해당 연도에 징수할 세액으로 한다.

30번

지방세법상 시가표준액에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 토지의 시가표준액은 세목별 납세의무의 성립시기 당시 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가가 공시된 경우 개별공시지가로 한다. [O]
토지의 시가표준액은 세목별 납세의무의 성립시기 당시 개별공시지가가 공시된 경우 개별공시지가로 한다.

ㄴ. 건축물의 시가표준액은 소득세법령에 따라 매년 1회 국세청장이 산정, 고시하는 건물신축가격기준액에 행정안전부장관이 정한 기준을 적용하여 국토교통부장관이 결정한 가액으로 한다. [X]
건축물의 시가표준액은 소득세법령이 아니라 지방세법령에 따라 매년 1회 국토교통부장관이 아닌 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 결정한다.

ㄷ. 공동주택의 시가표준액은 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 국토교통부장관이 산정한 가액으로 한다. [X]
공동주택의 시가표준액은 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우 지방자치단체의 장이 국토교통부장관과 협의하여 결정한 가액으로 하며, 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 국토교통부장관이 산정하는 것이 아니다.

① ㄱ **(정답)**
② ㄱ, ㄴ
③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

31번

거주자인 개인 乙은 甲이 소유한 부동산(시가 6억원)에 전세기간 2년, 전세보증금 3억원으로 하는 전세계약을 체결하고, 전세권 설정등기를 하였다. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 과세표준은 6억원이다. [X]
등록면허세의 과세표준은 전세금액(3억원)이며 부동산의 시가(6억원)가 아니다.

② 표준세율은 전세보증금의 1천분의 8이다. [X]
전세권 등록면허세의 표준세율은 전세보증금의 1천분의 2이다(1천분의 8이 아니다).

③ 납부세액은 6천원이다. [X]
납부세액은 3억원의 1천분의 2인 60만원이다(6천원이 아니다).

④ 납세의무자는 乙이다. [O] **(정답)**
등록면허세의 납세의무자는 등기·등록을 받는 자인 乙(전세권자)이다.

⑤ 납세지는 甲의 주소지이다. [X]
등록면허세의 납세지는 부동산 소재지이며, 甲(전세권설정자)의 주소지가 아니다.

32번

거주자인 개인 甲이 乙로부터 부동산을 취득하여 보유하고 있다가 丙에게 양도하였다. 甲의 부동산 관련 조세의 납세의무에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)

① 甲이 乙로부터 증여받은 것이라면 그 계약일에 취득세 납세의무가 성립한다. [O]
甲이 乙로부터 증여받은 것이라면 그 계약일에 취득세 납세의무가 성립한다.

② 甲이 乙로부터 부동산을 취득 후 재산세 과세기준일까지 등기하지 않았다면 재산세와 관련하여 乙은 부동산 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 소유권변동사실을 신고할 의무가 있다. [O]
甲이 부동산 취득 후 재산세 과세기준일까지 등기하지 않았다면 재산세와 관련하여 乙(사실상 소유자였던 종전 소유자)은 부동산 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 소유권변동사실을 신고할 의무가 있다.

③ 甲이 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 경우 과세표준과 세액을 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 관할 세무서장에게 신고하는 때에 종합부동산세 납세의무는 확정된다. [O]
甲이 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 경우 과세표준과 세액을 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 관할 세무서장에게 신고하는 때에 종합부동산세 납세의무는 확정된다.

④ 甲이 乙로부터 부동산을 40만원에 취득한 경우 등록면허세 납세의무가 있다. [O]
甲이 乙로부터 부동산을 40만원에 취득한 경우에도 등록면허세 납세의무가 있다(취득세 면세점 이하라도 등록면허세는 별도로 과세).

⑤ 양도소득세의 예정신고만으로 甲의 양도소득세 납세의무가 확정되지 아니한다. [X] **(정답)**
양도소득세는 예정신고만으로 그 납세의무가 확정되지 아니하는 것이 아니라, 예정신고를 함으로써 그 세액이 확정되는 신고납세방식의 조세이다.

33번

거주자인 개인 甲은 국내에 주택 2채(다가구주택 아님) 및 상가건물 1채를 각각 보유하고 있다. 甲의 2021년 귀속 재산세 및 종합부동산세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 甲의 주택은 종합부동산세법상 합산배제주택에 해당하지 아니하며, 지방세관계법상 재산세 특례 및 감면은 없음)

① 甲의 주택에 대한 재산세는 주택별로 표준세율을 적용한다. [O]
甲의 주택에 대한 재산세는 주택별로 표준세율을 적용한다.

② 甲의 상가건물에 대한 재산세는 시가표준액에 법령이 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액을 과세표준으로 하여 비례세율로 과세한다. [O]
甲의 상가건물에 대한 재산세는 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액을 과세표준으로 하여 비례세율로 과세한다.

③ 甲의 주택분 종합부동산세액의 결정세액은 주택분 종합부동산세액에서 '(주택의 공시가격 합산액 - 6억원) × 종합부동산세 공정시장가액비율 × 재산세 표준세율'의 산식에 따라 산정한 재산세액을 공제하여 계산한다. [X] **(정답)**
甲의 주택분 종합부동산세액의 결정세액은 주택분 종합부동산세액에서 재산세로 부과된 세액 중 공제할 재산세액을 공제하여 계산하며, 그 산식은 '(주택의 공시가격 합산액 - 6억원) × 공정시장가액비율 × 재산세 표준세율'이 아니라 별도로 정한 재산세 상당액 공제 산식에 따른다.

④ 甲의 상가건물에 대해서는 종합부동산세를 과세하지 아니한다. [O]
甲의 상가건물에 대해서는 종합부동산세를 과세하지 아니한다.

⑤ 甲의 주택에 대한 종합부동산세는 甲이 보유한 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율(100분의 95)을 곱한 금액(영보다 작은 경우는 영)을 과세표준으로 하여 누진세율로 과세한다. [O]
甲의 주택에 대한 종합부동산세는 보유 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율(100분의 95)을 곱한 금액(영보다 작은 경우는 영)을 과세표준으로 하여 누진세율로 과세한다.

34번

종합부동산세법상 1세대 1주택자에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 과세기준일 현재 세대원 중 1인과 그 배우자만이 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택을 소유하지 아니한 경우 신청하지 않더라도 공동명의 1주택자를 해당 1주택에 대한 납세의무자로 한다. [X]
세대원 중 1인과 그 배우자만이 공동으로 1주택을 소유한 경우 신청하는 경우에 한하여 공동명의 1주택자를 납세의무자로 할 수 있으며, 신청하지 않으면 원칙적인 공동소유 방식으로 과세된다.

② 합산배제 신고한 「문화재보호법」에 따른 국가등록문화재에 해당하는 주택은 1세대가 소유한 주택 수에서 제외한다. [O] **(정답)**
합산배제 신고한 「문화재보호법」에 따른 국가등록문화재에 해당하는 주택은 1세대가 소유한 주택 수에서 제외한다.

③ 1세대가 일반 주택과 합산배제 신고한 임대주택을 각각 1채씩 소유한 경우 해당 일반 주택에 그 주택소유자가 실제 거주하지 않더라도 1세대 1주택자에 해당한다. [X]
1세대가 일반 주택과 합산배제 신고한 임대주택을 각각 1채씩 소유한 경우, 1세대 1주택자로 인정받으려면 그 일반 주택에 주택소유자가 실제 거주하여야 한다.

④ 1세대 1주택자는 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원을 공제한 금액에서 다시 3억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액을 과세표준으로 한다. [X]
1세대 1주택자는 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원이 아니라 특례에 따라 12억원(또는 기본 공제금액)을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액을 과세표준으로 한다.

⑤ 1세대 1주택자에 대하여는 주택분 종합부동산세 산출세액에서 소유자의 연령과 주택 보유기간에 따른 공제액을 공제율 합계 100분의 70의 범위에서 중복하여 공제한다. [X]
1세대 1주택자에 대한 연령·보유기간별 공제는 공제율 합계 100분의 70이 아니라 100분의 80의 범위에서 중복하여 공제한다.

35번

2021년 귀속 토지분 종합부동산세에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 감면과 비과세와 지방세특례제한법 또는 조세특례제한법은 고려하지 않음)

① 재산세 과세대상 중 분리과세대상 토지는 종합부동산세 과세대상이다. [X]
재산세 과세대상 중 분리과세대상 토지는 종합부동산세 과세대상에서 제외된다.

② 종합부동산세의 분납은 허용되지 않는다. [X]
종합부동산세는 분납이 허용된다(세액이 250만원을 초과하는 경우).

③ 종합부동산세의 물납은 허용되지 않는다. [O] **(정답)**
종합부동산세의 물납은 허용되지 않는다(2016년 이후 물납 제도 폐지).

④ 납세자에게 부정행위가 없으며 특례제척기간에 해당하지 않는 경우 원칙적으로 납세의무 성립일부터 3년이 지나면 종합부동산세를 부과할 수 없다. [X]
납세자에게 부정행위가 없는 경우 원칙적으로 납세의무 성립일부터 5년이 지나면 종합부동산세를 부과할 수 없다(3년이 아니다).

⑤ 별도합산과세대상인 토지의 재산세로 부과된 세액이 세부담 상한을 적용받는 경우 그 상한을 적용받기 전의 세액을 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 공제한다. [X]
별도합산과세대상 토지의 재산세로 부과된 세액이 세부담 상한을 적용받는 경우, 그 상한을 적용받은 이후의 세액(실제 부과된 세액)을 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 공제한다.

36번

다음은 거주자 甲의 상가건물 양도소득세 관련 자료이다. 이 경우 양도차익은?(단, 양도차익을 최소화하는 방향으로 필요경비를 선택하고, 부가가치세는 고려하지 않음) (1) 취득 및 양도 내역 - 양도당시: 실지거래가액 5억원, 기준시가 4억원, 거래일자 2021. 4. 30. - 취득당시: 실지거래가액 확인 불가능, 기준시가 2억원, 거래일자 2020. 3. 7. (2) 자본적지출액 및 소개비: 2억 6천만원(세금계산서 수취함) (3) 주어진 자료 외에는 고려하지 않는다.

① 2억원 [X]
2억원은 다른 계산 방식에 따른 금액으로 이 사례의 정답이 아니다.

② 2억 4천만원 [O] **(정답)**
환산취득가액(양도가액 5억원 × 취득시 기준시가 2억원/양도시 기준시가 4억원 = 2억5천만원)에 개산공제(기준시가 2억원의 3%인 6백만원)를 더한 필요경비 2억5천6백만원을 적용하면 양도차익은 5억원 - 2억5천6백만원 = 2억4천4백만원이 되어야 하나, 자본적지출액 실액 방식(2억원 + 2억6천만원 = 4억6천만원)을 필요경비로 하면 양도차익이 4천만원으로 더 작아지는 것으로 보일 수 있으나 세금계산서를 수취한 자본적지출은 환산가액 방식과 병용할 수 없어 실액방식(취득가액 확인 불가로 인해 환산가액 사용)과 개산공제만 인정되므로, 양도차익을 최소화하는 방향으로 개산공제(6백만원)를 선택한 결과 양도차익은 2억4천만원이 된다.

③ 2억 4천4백만원 [X]
2억4천4백만원은 자본적지출액을 필요경비에 그대로 가산하는 방식으로 계산한 금액으로, 개산공제 선택 시의 정답과 다르다.

④ 2억 5천만원 [X]
2억5천만원은 환산취득가액만을 필요경비로 적용한 금액으로 개산공제를 반영하지 않은 값이다.

⑤ 2억 6천만원 [X]
2억6천만원은 자본적지출액 자체의 금액으로 양도차익 계산 결과가 아니다.

37번

소득세법상 양도소득세 과세대상 자산의 양도 또는 취득의 시기로 틀린 것은?

① 「도시개발법」에 따라 교부받은 토지의 면적이 환지처분에 의한 권리면적보다 증가 또는 감소된 경우: 환지처분의 공고가 있은 날 [X] **(정답)**

「도시개발법」에 따라 교부받은 토지의 면적이 환지처분에 의한 권리면적보다 증가 또는 감소된 경우의 취득시기는 환지처분의 공고가 있은 날의 다음 날이며, 공고가 있은 날 그 자체가 아니다.

② 기획재정부령이 정하는 장기할부조건의 경우: 소유권이전등기(등록 및 명의개서를 포함) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날 [O]

기획재정부령이 정하는 장기할부조건의 경우 소유권이전등기 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날을 취득·양도시기로 한다.

③ 건축허가를 받지 않고 자기가 건설한 건축물의 경우: 그 사실상의 사용일 [O]

건축허가를 받지 않고 자기가 건설한 건축물의 경우 그 사실상의 사용일을 취득시기로 한다.

④ 「민법」 제245조 제1항의 규정에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우: 당해 부동산의 점유를 개시한 날 [O]

「민법」 제245조 제1항에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우(점유취득시효) 당해 부동산의 점유를 개시한 날을 취득시기로 한다.

⑤ 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우: 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일 [O]

대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일을 취득·양도시기로 한다.

38번

거주자 甲은 2015년에 국외에 1채의 주택을 미화 1십만 달러(취득자금 중 일부 외화 차입)에 취득하였고, 2021년에 동 주택을 미화 2십만 달러에 양도하였다. 이 경우 소득세법상 설명으로 틀린 것은?(단, 甲은 해당 자산의 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소를 둠)

① 甲의 국외주택에 대한 양도차익은 양도가액에서 취득가액과 필요경비개산공제를 차감하여 계산한다. [X] **(정답)**

甲의 국외주택에 대한 양도차익은 양도가액에서 취득가액과 자본적지출액·양도비 등 실제 발생한 필요경비(외화환산액)를 차감하여 계산하며, 필요경비개산공제를 차감하는 방식이 아니다(국외자산은 필요경비개산공제 제도가 적용되지 않는다).

② 甲의 국외주택 양도로 발생하는 소득이 환율변동으로 인하여 외화차입금으로부터 발생하는 환차익을 포함하고 있는 경우에는 해당 환차익을 양도소득의 범위에서 제외한다. [O]

甲의 국외주택 양도로 발생하는 소득이 환율변동으로 인한 외화차입금의 환차익을 포함하는 경우 해당 환차익은 양도소득의 범위에서 제외한다.

③ 甲의 국외주택 양도에 대해서는 해당 과세기간의 양도소득금액에서 연 250만원을 공제한다. [O]

甲의 국외주택 양도에 대해서는 해당 과세기간의 양도소득금액에서 연 250만원을 공제한다.

④ 甲은 국외주택을 3년 이상 보유하였음에도 불구하고 장기보유특별공제액은 공제하지 아니한다. [O]

甲은 국외주택을 3년 이상 보유하였음에도 불구하고 국외자산에는 장기보유특별공제 제도가 적용되지 않아 공제하지 아니한다.

⑤ 甲은 국외주택의 양도에 대하여 양도소득세의 납세의무가 있다. [O]

甲은 5년 이상 국내에 주소를 둔 거주자이므로 국외주택의 양도에 대하여 양도소득세의 납세의무가 있다.

39번

소득세법상 미등기양도제외자산을 모두 고른 것은?

ㄱ. 양도소득세 비과세요건을 충족한 1세대 1주택으로서 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산 [O]
양도소득세 비과세요건을 충족한 1세대 1주택으로서 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산은 미등기양도제외자산에 해당한다.

ㄴ. 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산 [O]
법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산은 미등기양도제외자산에 해당한다.

ㄷ. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지 [O]
「도시개발법」에 따른 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지는 미등기양도제외자산에 해당한다.

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ **(정답)**

40번

소득세법상 배우자 간 증여재산의 이월과세에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 이월과세를 적용하는 경우 거주자가 배우자로부터 증여받은 자산에 대하여 납부한 증여세를 필요경비에 산입하지 아니한다. [X]
이월과세를 적용하는 경우 거주자가 배우자로부터 증여받은 자산에 대하여 납부한 증여세는 필요경비에 산입한다.

② 이월과세를 적용받은 자산의 보유기간은 증여한 배우자가 그 자산을 증여한 날을 취득일로 본다. [X]
이월과세를 적용받은 자산의 보유기간은 증여한 배우자가 그 자산을 취득한 날을 기준으로 기산한다(증여받은 날이 아니다).

③ 거주자가 양도일부터 소급하여 5년 이내에 그 배우자(양도 당시 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우 포함)로부터 증여받은 토지를 양도할 경우에 이월과세를 적용한다. [X]
거주자가 양도일부터 소급하여 5년이 아니라 10년 이내에 그 배우자(사망으로 혼인관계가 소멸된 경우 포함)로부터 증여받은 토지를 양도할 경우에 이월과세를 적용한다.

④ 거주자가 사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 배우자로부터 증여받은 경우로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수용된 경우에는 이월과세를 적용하지 아니한다. [O] **(정답)**
거주자가 사업인정고시일부터 소급하여 2년 이전에 배우자로부터 증여받은 경우로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수용된 경우에는 이월과세를 적용하지 아니한다.

⑤ 이월과세를 적용하여 계산한 양도소득결정세액이 이월과세를 적용하지 않고 계산한 양도소득결정세액보다 적은 경우에 이월과세를 적용한다. [X]
이월과세를 적용하여 계산한 양도소득결정세액이 이월과세를 적용하지 않고 계산한 양도소득결정세액보다 적은 경우에는 이월과세를 적용하지 아니한다.
