2023년 부동산세법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

25번

국세기본법령상 국세의 부과제척기간에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 납세자가 「조세범 처벌법」에 따른 사기나 그 밖의 부정한 행위로 종합소득세를 포탈하는 경우(역외거래 제외) 그 국세를 부과할 수 있는 날부터 15년을 부과제척기간으로 한다. [X]

사기나 그 밖의 부정한 행위로 종합소득세를 포탈하는 경우(역외거래 제외) 부과제척기간은 15년이 아니라 10년이다.

② 지방국세청장은 「행정소송법」에 따른 소송에 대한 판결이 확정된 경우 그 판결이 확정된 날부터 2년이 지나기 전까지 경정이나 그 밖에 필요한 처분을 할 수 있다. [X]

판결이 확정된 경우 그 판결이 확정된 날부터 2년이 아니라 1년이 지나기 전까지 경정이나 그 밖에 필요한 처분을 할 수 있다.

③ 세무서장은 「감사원법」에 따른 심사청구에 대한 결정에 의하여 명의대여 사실이 확인되는 경우에는 당초의 부과처분을 취소하고 그 결정이 확정된 날부터 1년 이내에 실제로 사업을 경영한 자에게 경정이나 그 밖에 필요한 처분을 할 수 있다. [O] **(정답)**

세무서장은 「감사원법」에 따른 심사청구에 대한 결정에 의하여 명의대여 사실이 확인되는 경우에는 당초의 부과처분을 취소하고 그 결정이 확정된 날부터 1년 이내에 실제로 사업을 경영한 자에게 경정이나 그 밖에 필요한 처분을 할 수 있다.

④ 종합부동산세의 경우 부과제척기간의 기산일은 과세표준과 세액에 대한 신고기한의 다음 날이다. [X]

종합부동산세의 경우 부과제척기간의 기산일은 신고기한의 다음 날이 아니라 납세의무 성립일이다.

⑤ 납세자가 법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출하지 아니한 경우(역외거래 제외)에는 해당 국세를 부과할 수 있는 날부터 10년을 부과제척기간으로 한다. [X]

법정신고기한까지 과세표준신고서를 제출하지 아니한 경우(역외거래 제외) 부과제척기간은 10년이 아니라 7년이다.

26번

국세 및 지방세의 연대납세의무에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 공동주택의 공유물에 관계되는 지방자치단체의 징수금은 공유자가 연대하여 납부할 의무를 진다. [X]

공동주택의 공유물에 관계되는 지방자치단체의 징수금은 연대납세의무의 예외로 규정되어 공유자가 지분별로 각자 납부한다.

② 공동으로 소유한 자산에 대한 양도소득금액을 계산하는 경우에는 해당 자산을 공동으로 소유하는 공유자가 그 양도소득세를 연대하여 납부할 의무를 진다. [X]

공동으로 소유한 자산에 대한 양도소득세는 개별과세원칙에 따라 공유자가 각자의 지분별로 납부하며 연대납세의무가 없다.

③ 공동사업에 관한 소득금액을 계산하는 경우(주된 공동사업자에게 합산과세되는 경우 제외)에는 해당 공동사업자가 그 종합소득세를 연대하여 납부할 의무를 진다. [X]

공동사업에 관한 종합소득세는 손익분배비율에 따라 분배되어 각 공동사업자가 각자 납부하며 연대납세의무가 없다.

④ 상속으로 인하여 단독주택을 상속인이 공동으로 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 취득물건을 취득한 것으로 보고, 공동상속인이 그 취득세를 연대하여 납부할 의무를 진다. [O] **(정답)**

상속으로 인하여 단독주택을 상속인이 공동으로 취득하는 경우에는 상속인 각자가 상속받는 취득물건을 취득한 것으로 보고, 공동상속인이 그 취득세를 연대하여 납부할 의무를 진다.

⑤ 어느 연대납세의무자에 대하여 소멸시효가 완성된 때에도 다른 연대납세의무자의 납세의무에는 영향을 미치지 아니한다. [X]

어느 연대납세의무자에 대하여 소멸시효가 완성된 때에는 절대적 효력에 따라 다른 연대납세의무자의 납세의무에도 영향을 미친다.

27번

지방세법령상 취득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 건축물 중 조작 설비에 속하는 부분으로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부의 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다. [O]

조작 설비 부분이 주체구조부와 하나가 되어 효용가치를 이루는 경우, 주체구조부 취득자 외의 자가 가설하였더라도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.

② 「도시개발법」에 따른 환지방식에 의한 도시개발사업의 시행으로 토지의 지목이 사실상 변경됨으로써 그 가액이 증가한 경우에는 그 환지계획에 따라 공급되는 환지는 사업시행자가, 체비지 또는 보류지는 조합원이 각각 취득한 것으로 본다. [X]

(정답)

환지방식 도시개발사업 시행으로 지목이 사실상 변경되어 가액이 증가한 경우, 환지계획에 따라 공급되는 환지는 "조합원"이, 체비지 또는 보류지는 "사업시행자"가 각각 취득한 것으로 본다(지문은 주체가 서로 바뀌어 있다).

③ 경매를 통하여 배우자의 부동산을 취득하는 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다. [O]

경매를 통하여 배우자의 부동산을 취득하는 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다(배우자간 증여추정의 예외).

④ 형제자매인 증여자의 채무를 인수하는 부동산의 부담부증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산을 유상으로 취득하는 것으로 본다. [O]

형제자매인 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여의 경우 그 채무액에 상당하는 부분은 유상으로 취득하는 것으로 본다.

⑤ 부동산의 승계취득은 「민법」 등 관계 법령에 따른 등기를 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 보고 그 부동산의 양수인을 취득자로 한다. [O]

부동산의 승계취득은 등기를 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 보고 그 양수인을 취득자로 한다.

28번

지방세기본법령 및 지방세법령상 취득세 납세의무의 성립에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 상속으로 인한 취득의 경우에는 상속개시일이 납세의무의 성립시기이다. [O]

상속으로 인한 취득의 경우에는 상속개시일이 납세의무의 성립시기이다.

② 부동산의 증여계약으로 인한 취득에 있어서 소유권이전등기를 하지 않고 계약일부터 60일 이내에 공증받은 공정증서로 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 않는다. [O]

부동산의 증여계약으로 인한 취득에 있어서 소유권이전등기를 하지 않고 계약일부터 60일 이내에 공증받은 공정증서로 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 않는다.

③ 유상승계취득의 경우 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 있는 때에는 사실상의 잔금지급일이 납세의무의 성립시기이다. [O]

유상승계취득의 경우 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 있는 때에는 사실상의 잔금지급일이 납세의무의 성립시기라는 서술은 원칙적으로 옳으나, 출제 당시 조건 해석상 이견이 있어 정답 발표 시 ⑤와 함께 복수정답으로 인정되었다.

④ 「민법」에 따른 이혼시 재산분할로 인한 부동산 취득의 경우에는 취득물건의 등기일이 납세의무의 성립시기이다. [O]

「민법」에 따른 이혼시 재산분할로 인한 부동산 취득의 경우에는 취득물건의 등기일이 납세의무의 성립시기이다.

⑤ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축조합이 재건축사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 같은 법에 따른 준공인가 고시일의 다음 날이 납세의무의 성립시기이다. [X]

(정답)

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축조합이 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지(일반분양분)의 취득시기는 준공인가 고시일의 다음 날이 아니라 소유권이전고시일의 다음 날이다.

29번

종합부동산세법령상 주택의 과세표준 계산과 관련한 내용으로 틀린 것은?(단, 2023년 납세의무 성립분임)

① 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(공동명의 1주택자 제외)의 경우 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 12억원을 공제한 금액에 100분의 60을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 본다. [O]

1세대 1주택자의 경우 주택의 공시가격 합산액에서 12억원을 공제한 금액에 100분의 60을 곱한 금액이 과세표준이다.

② 대통령령으로 정하는 다가구 임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택은 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다. [O]

대통령령으로 정하는 다가구 임대주택은 과세표준 합산 대상 주택의 범위에 포함되지 않는다.

③ 1주택(주택의 부속토지만을 소유한 경우는 제외)과 다른 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지)를 함께 소유하고 있는 경우는 1세대 1주택자로 본다. [O]

1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 소유하고 있는 경우는 1세대 1주택자로 본다.

④ 혼인으로 인한 1세대 2주택의 경우 납세의무자가 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 관할세무서장에게 합산배제를 신청하면 1세대 1주택자로 본다. [X] **(정답)**

혼인으로 인한 1세대 2주택의 경우, 혼인신고일로부터 5년간 납세의무자의 신청 여부와 관계없이 법률상 각각 1세대로 보아 과세하는 것이지, "9월 16일부터 9월 30일까지 합산배제를 신청하여야" 1세대 1주택자로 보는 것이 아니다.

⑤ 2주택을 소유하여 1천분의 27의 세율이 적용되는 법인의 경우 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 0원을 공제한 금액에 100분의 60을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보다 작은 경우에는 영으로 한다. [O]

2주택을 소유하여 1천분의 27의 세율이 적용되는 법인의 경우 과세표준은 공시가격 합산액에서 0원을 공제한 금액에 100분의 60을 곱한 금액으로 한다(법인은 기본공제 없음).

30번

종합부동산세법령상 종합부동산세의 부과·징수에 관한 내용으로 틀린 것은?

① 관할세무서장은 납부하여야 할 종합부동산세의 세액을 결정하여 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 부과·징수한다. [O]

관할세무서장은 종합부동산세액을 결정하여 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 부과·징수한다.

② 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 납세의무자는 종합부동산세의 과세표준과 세액을 관할세무서장이 결정하기 전인 해당 연도 11월 16일부터 11월 30일까지 관할세무서장에게 신고하여야 한다. [X] **(정답)**

종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하려는 납세의무자는 "11월 16일부터 11월 30일까지"가 아니라 부과·징수 기간과 같은 "12월 1일부터 12월 15일까지" 관할세무서장에게 신고하여야 한다.

③ 관할세무서장은 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 250만원을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 6개월 이내에 분납하게 할 수 있다. [O]

납부세액이 250만원을 초과하는 경우 그 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 6개월 이내에 분납하게 할 수 있다.

④ 관할세무서장은 납세의무자가 과세기준일 현재 1세대 1주택자가 아닌 경우 주택분 종합부동산세액의 납부유예를 허가할 수 없다. [O]

과세기준일 현재 1세대 1주택자가 아닌 경우 주택분 종합부동산세액의 납부유예를 허가할 수 없다.

⑤ 관할세무서장은 주택분 종합부동산세액의 납부가 유예된 납세의무자가 해당 주택을 타인에게 양도하거나 증여하는 경우에는 그 납부유예 허가를 취소하여야 한다. [O]

납부유예된 납세의무자가 해당 주택을 타인에게 양도하거나 증여하는 경우에는 그 납부유예 허가를 취소하여야 한다.

31번

지방세법령상 재산세의 표준세율에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 지방세관계법령상 감면 및 특례는 고려하지 않음)

① 법령에서 정하는 고급선박 및 고급오락장용 건축물의 경우 고급선박의 표준세율이 고급오락장용 건축물의 표준세율보다 높다. [O]
고급선박의 표준세율(1천분의50)이 고급오락장용 건축물의 표준세율(1천분의40)보다 높다.

② 특별시 지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 그 밖의 관계 법령에 따라 지정된 주거지역 및 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역의 대통령령으로 정하는 공장용 건축물의 표준세율은 과세표준의 1천분의 5이다. [O]
특별시 지역 등에 위치한 대통령령으로 정하는 공장용 건축물의 표준세율은 과세표준의 1천분의 5이다.

③ 주택(법령으로 정하는 1세대 1주택 아님)의 경우 표준세율은 최저 1천분의 1에서 최고 1천분의 4까지 4단계 초과누진세율로 적용한다. [O]
주택(1세대 1주택 아님)의 표준세율은 최저 1천분의 1에서 최고 1천분의 4까지 4단계 초과누진세율로 적용한다.

④ 항공기의 표준세율은 1천분의 3으로 법령에서 정하는 고급선박을 제외한 그 밖의 선박의 표준세율과 동일하다. [O]
항공기의 표준세율은 1천분의 3으로 고급선박을 제외한 그 밖의 선박의 표준세율과 동일하다.

⑤ 지방자치단체의 장은 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다. 다만, 가감한 세율은 해당 연도를 포함하여 3년간 적용한다. [X] **(정답)**
지방자치단체의 장이 조례로 표준세율의 100분의 50 범위에서 가감한 세율은 3년간이 아니라 그 세율을 조정한 해당 연도에만 적용한다.

32번

지방세법령상 재산세의 부과·징수에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주택에 대한 재산세의 경우 해당 연도에 부과·징수할 세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지를 납기로 한다. 다만, 해당 연도에 부과할 세액이 20만원 이하인 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 납기를 9월 16일부터 9월 30일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다. [X] **(정답)**
해당 연도에 부과할 세액이 20만원 이하인 경우 조례로 정하는 바에 따라 납기를 "9월 16일부터 9월 30일까지"가 아니라 "7월 16일부터 7월 31일까지"로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.

② 재산세는 관할 지방자치단체의 장이 세액을 산정하여 보통징수의 방법으로 부과·징수한다. [O]
재산세는 관할 지방자치단체의 장이 세액을 산정하여 보통징수의 방법으로 부과·징수한다.

③ 재산세를 징수하려면 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 구분한 납세고지서에 과세표준과 세액을 적어 늦어도 납기개시 5일 전까지 발급하여야 한다. [O]
토지, 건축물, 주택, 선박, 항공기로 구분한 납세고지서에 과세표준과 세액을 적어 늦어도 납기개시 5일 전까지 발급하여야 한다.

④ 재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다. [O]
재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.

⑤ 고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2천원 미만인 경우에는 해당 재산세를 징수하지 아니한다. [O]
고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2천원 미만인 경우에는 해당 재산세를 징수하지 아니한다.

33번

지방세법령상 등록에 대한 등록면허세가 비과세되는 경우로 틀린 것은?

① 지방자치단체조합이 자기를 위하여 받는 등록 [O]
지방자치단체조합이 자기를 위하여 받는 등록은 비과세 대상이다.

② 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지에 관한 등기 [O]
무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지목이 묘지인 토지에 관한 등기는 비과세 대상이다.

③ 회사의 정리 또는 특별청산에 관하여 법원의 촉탁으로 인한 등기(법인의 자본금 또는 출자금의 납입, 증자 및 출자전환에 따른 등기 제외) [O]
회사의 정리 또는 특별청산에 관하여 법원의 촉탁으로 인한 등기(자본금·출자금 납입, 증자 및 출자전환에 따른 등기 제외)는 비과세 대상이다.

④ 대한민국 정부기관의 등록에 대하여 과세하는 외국정부의 등록 [X] **(정답)**
대한민국 정부기관의 등록에 대하여 과세하는 외국정부의 등록은 비과세가 아니라 상호주의에 따라 과세될 수 있다.

⑤ 등기 담당 공무원의 착오로 인한 주소 등의 단순한 표시변경 등기 [O]
등기 담당 공무원의 착오로 인한 주소 등의 단순한 표시변경 등기는 비과세 대상이다.

34번

지방세법령상 등록에 대한 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 지방세관계법령상 감면 및 특례는 고려하지 않음)

① 같은 등록에 관계되는 재산이 둘 이상의 지방자치단체에 걸쳐 있어 등록면허세를 지방자치단체별로 부과할 수 없을 때에는 등록관청 소재지를 납세지로 한다. [O]
같은 등록에 관계되는 재산이 둘 이상의 지방자치단체에 걸쳐 있어 등록면허세를 지방자치단체별로 부과할 수 없을 때에는 등록관청 소재지를 납세지로 한다.

② 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 등록면허세의 세율을 부동산 등기에 따른 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다. [O]
지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 등록면허세의 세율을 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.

③ 주택의 토지와 건축물을 한꺼번에 평가하여 토지나 건축물에 대한 과세표준이 구분되지 아니하는 경우에는 한꺼번에 평가한 개별주택가격을 토지나 건축물의 가액비율로 나눈 금액을 각각 토지와 건축물의 과세표준으로 한다. [O]
주택의 토지와 건축물을 한꺼번에 평가하여 과세표준이 구분되지 아니하는 경우에는 개별주택가격을 가액비율로 나눈 금액을 각각 과세표준으로 한다.

④ 부동산의 등록에 대한 등록면허세의 과세표준은 등록자가 신고한 당시의 가액으로 하고, 신고가 없거나 신고가액이 시가표준액보다 많은 경우에는 시가표준액으로 한다. [X] **(정답)**
부동산의 등록에 대한 등록면허세의 과세표준은 등록 당시의 가액으로 하고, 신고가 없거나 신고가액이 시가표준액보다 "많은 경우"가 아니라 "적은 경우"에 시가표준액으로 한다.

⑤ 채권자대위자는 납세의무자를 대위하여 부동산의 등기에 대한 등록면허세를 신고납부할 수 있다. [O]
채권자대위자는 납세의무자를 대위하여 부동산의 등기에 대한 등록면허세를 신고납부할 수 있다.

35번

주택임대사업자인 거주자 甲의 국내주택 임대현황(A, B, C 각 주택의 임대기간: 2023.1.1.~2023.12.31.)을 참고하여 계산한 주택임대에 따른 2023년 귀속 사업소득의 총수입금액은?(단, 법령에 따른 적격증명서류를 수취·보관하고 있고, 기획재정부령으로 정하는 이자율은 연 4%로 가정하며 주어진 조건 이외에는 고려하지 않음) 구분(주거전용면적) / 보증금 / 월세 / 기준시가 A주택(85㎡): 보증금 3억원, 월세 5십만원, 기준시가 5억원 B주택(40㎡): 보증금 1억원, 월세 -, 기준시가 2억원 C주택(109㎡): 보증금 5억원, 월세 1백만원, 기준시가 7억원 (월세는 매월 수령하기로 약정한 금액임)

① 0원 [X]
월세 수입을 전혀 반영하지 않은 값으로, A·C주택의 월세 수입을 누락한 오답이다.

② 16,800,000원 [X]
간주임대료만 반영하고 월세 수입을 반영하지 않은 값이다.

③ 18,000,000원 [O] **(정답)**
B주택(전용면적 40㎡ 이하, 기준시가 2억원 이하)은 소형주택 특례에 따라 간주임대료 계산 대상 주택 수에서도 제외되므로, 甲의 간주임대료 과세대상 주택 수는 A·C 2채에 불과하여 "3주택 이상 보유" 요건을 충족하지 못해 간주임대료가 과세되지 않는다. 따라서 총수입금액은 A주택 월세(50만원×12=600만원)와 C주택 월세(100만원×12=1,200만원)의 합계인 18,000,000원이다.

④ 32,400,000원 [X]
간주임대료 계산 시 소형주택 특례로 인한 주택 수 제외를 반영하지 않고 3주택 기준으로 간주임대료를 계산·합산한 값이다.

⑤ 54,000,000원 [X]
간주임대료를 이중으로 반영하거나 보증금 전액을 기준으로 잘못 계산한 값이다.

36번

소득세법령상 양도소득세의 양도 또는 취득시기에 관한 내용으로 틀린 것은?

① 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일 [O]
대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일이 취득·양도시기이다.

② 상속에 의하여 취득한 자산에 대하여는 그 상속이 개시된 날 [O]
상속에 의하여 취득한 자산에 대하여는 그 상속이 개시된 날이 취득시기이다.

③ 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기를 한 경우에는 등기부에 기재된 등기접수일 [O]
대금을 청산하기 전에 소유권이전등기를 한 경우에는 등기부에 기재된 등기접수일이 취득시기이다.

④ 자기가 건설한 건축물로서 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일 [O]
자기가 건설한 건축물로서 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일이 취득시기이다.

⑤ 완성되지 아니한 자산을 양도한 경우로서 해당 자산의 대금을 청산한 날까지 그 목적물이 완성되지 아니한 경우에는 해당 자산의 대금을 청산한 날 [X] **(정답)**
완성되지 아니한 자산을 양도한 경우로서 대금을 청산한 날까지 그 목적물이 완성되지 아니한 경우에는 "대금을 청산한 날"이 아니라 "그 목적물이 완성된 날"이 취득시기이다.

37번

소득세법령상 거주자의 양도소득과세표준에 적용되는 세율에 관한 내용으로 옳은 것은?(단, 국내소재 자산을 2023년에 양도한 경우로서 주어진 자산 외에 다른 자산은 없으며, 비과세와 감면은 고려하지 않음)

① 보유기간이 6개월인 등기된 상가건물: 100분의 40 [X]
보유기간 6개월(1년 미만)인 등기된 상가건물의 세율은 100분의 40이 아니라 100분의 50이다.

② 보유기간이 10개월인 「소득세법」에 따른 분양권: 100분의 70 [O] **(정답)**
분양권은 보유기간과 관계없이 보유기간 1년 미만이면 100분의 70, 1년 이상이면 100분의 60의 세율이 적용되므로, 보유기간 10개월(1년 미만)인 분양권의 세율은 100분의 70이다.

③ 보유기간이 1년 6개월인 등기된 상가건물: 100분의 30 [X]
보유기간 1년 6개월(1년 이상 2년 미만)인 등기된 상가건물의 세율은 100분의 30이 아니라 100분의 40이다.

④ 보유기간이 1년 10개월인 「소득세법」에 따른 조합원입주권: 100분의 70 [X]
조합원입주권은 보유기간 1년 미만 100분의 70, 1년 이상 2년 미만 100분의 60, 2년 이상은 기본세율이 적용되므로, 보유기간 1년 10개월인 조합원입주권의 세율은 100분의 70이 아니라 100분의 60이다.

⑤ 보유기간이 2년 6개월인 「소득세법」에 따른 분양권: 100분의 50 [X]
분양권은 보유기간 1년 이상이면 세율이 100분의 50이 아니라 100분의 60이다.

38번

소득세법령상 거주자의 양도소득세 과세대상은 모두 몇 개인가?(단, 국내소재 자산을 양도한 경우임) ○ 전세권 ○ 등기되지 않은 부동산임차권 ○ 사업에 사용하는 토지 및 건물과 함께 양도하는 영업권 ○ 토지 및 건물과 함께 양도하는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 이축권(해당 이축권의 가액을 대통령령으로 정하는 방법에 따라 별도로 평가하여 신고함)

① 0개 [X]
0개는 전세권·영업권이 과세대상임을 반영하지 않은 값이다.

② 1개 [X]
1개는 과세대상 항목 중 하나를 누락한 값이다.

③ 2개 [O] **(정답)**
전세권은 '부동산에 관한 권리'로서 과세대상이며, 사업에 사용하는 토지·건물과 함께 양도하는 영업권은 '기타자산'으로서 과세대상이다. 반면 등기되지 않은 부동산임차권은 양도소득세 과세대상인 '부동산에 관한 권리'가 등기된 부동산임차권으로 한정되므로 과세대상이 아니며, 토지·건물과 함께 양도하는 이축권은 그 가액을 대통령령으로 정하는 방법에 따라 별도로 평가하여 신고한 경우 과세대상에서 제외된다(대신 기타소득으로 과세). 따라서 과세대상은 전세권·영업권 2개이다.

④ 3개 [X]
3개는 등기되지 않은 부동산임차권까지 과세대상에 포함한 값이다.

⑤ 4개 [X]
제시된 항목이 4개뿐이므로 4개는 모든 항목을 과세대상으로 오인한 값이다.

39번

소득세법령상 거주자의 양도소득세 비과세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 국내소재 자산을 양도한 경우임)

① 파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득은 비과세된다. [O]
파산선고에 의한 처분으로 발생하는 소득은 비과세된다.

② 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 경계의 확정으로 지적공부상의 면적이 감소되어 같은 법에 따라 지급받는 조정금은 비과세된다. [O]
「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 경계의 확정으로 지적공부상 면적이 감소되어 지급받는 조정금은 비과세된다.

③ 건설사업자가 「도시개발법」에 따라 공사용역 대가로 취득한 체비지를 토지구획환지처분공고 전에 양도하는 토지는 양도소득세 비과세가 배제되는 미등기양도자산에 해당하지 않는다. [O]
건설사업자가 도시개발법에 따라 공사용역 대가로 취득한 체비지를 환지처분공고 전에 양도하는 토지는 미등기양도자산 비과세 배제 예외에 해당하지 않는다(정상적으로 비과세 가능).

④ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지는 양도소득세 비과세가 배제되는 미등기양도자산에 해당하지 않는다. [O]
도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지는 미등기양도자산 비과세 배제 예외에 해당하지 않는다.

⑤ 국가가 소유하는 토지와 분합하는 농지로서 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 4분의 1을 초과하는 경우 분합으로 발생하는 소득은 비과세된다. [X] **(정답)**
국가가 소유하는 토지와 분합하는 농지로서 분합하는 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 4분의 1을 "초과하는 경우"는 비과세 대상이 아니다(4분의 1 이하인 경우에만 비과세).

40번

소득세법령상 1세대 1주택자인 거주자 甲이 2023년 양도한 국내소재 A주택(조정대상지역이 아니며 등기됨)에 대한 양도소득과세표준은?(단, 2023년에 A주택 외 양도한 자산은 없으며, 법령에 따른 적격증명서류를 수취·보관하고 있고 주어진 조건 이외에는 고려하지 않음) 구분 / 기준시가 / 실지거래가액 양도시: 기준시가 18억원, 실지거래가액 25억원 취득시: 기준시가 13억5천만원, 실지거래가액 19억5천만원 추가사항: 양도비 및 자본적지출액 5천만원 / 보유기간 및 거주기간 각각 5년 / 장기보유특별공제율: 보유기간별 공제율과 거주기간별 공제율은 각각 20%

① 153,500,000원 [O] **(정답)**
양도차익 = 25억원(양도가액) − 19.5억원(취득가액) − 5천만원(양도비·자본적지출액) = 5억원. 고가주택(양도가액 12억원 초과)이므로 과세대상 양도차익 = 5억원 × (25억원−12억원)/25억원 = 2억 6천만원. 보유기간·거주기간별 장기보유특별공제율 각 20%씩 합계 40%를 적용하면 양도소득금액 = 2억 6천만원 × (1−0.4) = 1억 5,600만원. 여기서 기본공제 250만원을 차감하면 양도소득과세표준 = 153,500,000원이다.

② 156,000,000원 [X]
장기보유특별공제나 기본공제를 반영하지 않고 계산한 값이다.

③ 195,500,000원 [X]
기본공제를 차감하지 않은 값이다.

④ 260,000,000원 [X]
고가주택 안분 계산을 반영하지 않은 값이다.

⑤ 500,000,000원 [X]
양도차익 전체를 그대로 사용하고 공제를 전혀 반영하지 않은 값이다.
