2025년 부동산세법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

25번

국세기본법령 및 지방세기본법령상 납세의무의 성립시기에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 원천징수, 예정신고 및 수시부과의 경우는 고려하지 않음)

① 토지에 대한 양도소득세: 과세기간이 끝나는 때 [O]

토지에 대한 양도소득세의 납세의무 성립시기는 과세기간이 끝나는 때이다.

② 주택에 대한 종합부동산세: 과세기준일 [O]

주택에 대한 종합부동산세의 납세의무 성립시기는 과세기준일(매년 6월 1일)이다.

③ 전세권설정등기에 대한 등록면허세: 등기하는 때 [O]

전세권설정등기에 대한 등록면허세의 납세의무 성립시기는 등기하는 때이다.

④ 토지에 대한 재산세: 과세기준일 [O]

토지에 대한 재산세의 납세의무 성립시기는 과세기준일(매년 6월 1일)이다.

⑤ 건축물에 대한 지역자원시설세: 취득하는 때 [X] **(정답)**

건축물에 대한 지역자원시설세(소방분)의 납세의무 성립시기는 "취득하는 때"가 아니라 재산세와 같이 "과세기준일"이다.

26번

지방세기본법령상 가산세에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지방세를 감면하는 경우 가산세는 감면대상에 포함하지 아니한다. [O]

지방세를 감면하는 경우 가산세는 감면대상에 포함하지 아니한다.

② 사기나 그 밖의 부정한 행위로 법정신고기한까지 과세표준 신고를 하지 아니한 경우(기한 후 신고는 하지 않음) 무신고납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액을 무신고가산세로 부과한다. [O]

사기나 그 밖의 부정한 행위로 법정신고기한까지 과세표준 신고를 하지 아니한 경우 무신고납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액을 무신고가산세로 부과한다.

③ 신고 당시 소유권에 대한 소송으로 상속재산으로 확정되지 아니하여 과소신고한 경우 과소신고가산세를 부과하지 아니한다. [O]

신고 당시 소유권에 대한 소송으로 상속재산으로 확정되지 아니하여 과소신고한 경우에는 정당한 사유가 있는 경우로 보아 과소신고가산세를 부과하지 아니한다.

④ 지방자치단체의 장은 「지방세기본법」 또는 지방세관계법에 따라 가산세를 부과하는 경우 납세자가 해당 의무를 이행하지 아니한 정당한 사유가 있을 때에는 납세자가 법령에 따른 신청을 하는 경우 가산세를 부과하지 아니한다. [O]

지방자치단체의 장은 가산세를 부과하는 경우 납세자가 해당 의무를 이행하지 아니한 정당한 사유가 있을 때에는 납세자의 신청에 따라 가산세를 부과하지 아니한다.

⑤ 법정신고기한이 지난 후 1개월 이내에 지방자치단체의 장이 과세표준과 세액을 결정할 것을 미리 알고 기한후신고서를 제출한 경우 무신고가산세액의 100분의 50에 상당하는 금액을 감면한다. [X] **(정답)**

무신고가산세 감면은 법정신고기한이 지난 후 1개월 이내에 기한후신고를 하되, 과세표준과 세액을 결정할 것을 "미리 알고 신고한 경우"는 감면 대상에서 제외된다. 미리 알지 못하고 자진하여 신고한 경우에만 100분의 50 감면이 적용된다.

27번

지방세법령상 등록면허세에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 취득가액이 50만원인 토지의 소유권 이전 등기를 하는 자는 등록면허세 납세의무가 없다. [X]
취득가액이 50만원인 토지의 소유권 이전 등기라도 등록면허세 납세의무는 있다. (등록면허세는 등록이라는 행위 자체에 부과되는 것으로, 취득세와 달리 소액이라 하여 비과세되는 규정이 없다.)

② 부동산 등기에 대한 등록면허세의 납세지는 소유자의 주소지이다. [X]
부동산 등기에 대한 등록면허세의 납세지는 부동산 소재지이다. 소유자의 주소지가 아니다.

③ 부동산 등기에 대한 등록면허세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다. [X]
부동산 등기에 대한 등록면허세의 과세표준은 등록 당시의 가액(신고가액, 없으면 시가표준액)으로 하며, 취득당시의 가액이 원칙적 기준은 아니다.

④ 월 임대차금액의 1천분의 2로 계산한 임차권 설정등기의 등록면허세액이 11만2천500원보다 적을 때에는 11만2천500원으로 한다. [X]
등록면허세의 최저세액은 6천원이다. 월 임대차금액의 1천분의 2로 계산한 임차권 설정등기의 등록면허세액이 6천원보다 적을 때 6천원으로 하는 것이며, 11만2천500원이 아니다.

⑤ 채권자대위자는 납세의무자를 대위하여 부동산의 등기에 대한 등록면허세를 신고납부할 수 있다. [O] **(정답)**
채권자대위자는 납세의무자를 대위하여 부동산의 등기에 대한 등록면허세를 신고납부할 수 있다.

28번

지방세법령상 재산세 징수에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지방자치단체의 장은 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할구역에 있는 부동산에 대하여만 대통령령으로 정하는 바에 따라 물납을 허가할 수 있다. [O]
지방자치단체의 장은 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할구역에 있는 부동산에 대하여만 물납을 허가할 수 있다.

② 지방자치단체의 장은 재산세 납부세액이 250만원을 초과하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 3개월 이내에 분할납부하게 할 수 있다. [O]
지방자치단체의 장은 재산세 납부세액이 250만원을 초과하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 3개월 이내에 분할납부하게 할 수 있다.

③ 「지방세법」 제118조의2에 따른 주택 재산세의 납부유예를 신청한 납세의무자는 그 유예할 주택 재산세에 상당하는 담보를 제공하여야 한다. [O]
「지방세법」 제118조의2에 따른 주택 재산세의 납부유예를 신청한 납세의무자는 그 유예할 주택 재산세에 상당하는 담보를 제공하여야 한다.

④ 고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2천원 미만인 경우 해당 재산세를 징수하지 아니한다. [O]
고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2천원 미만인 경우 해당 재산세를 징수하지 아니한다.

⑤ 신탁재산의 수탁자는 신탁 설정일 전에 법정기일이 도래한 위탁자의 재산세에 대하여 그 신탁재산으로써 납부할 의무가 있다. [X] **(정답)**
신탁재산 수탁자의 물적납부의무는 "신탁 설정일 이후"에 법정기일이 도래하는 재산세에 대해서만 인정된다. 신탁 설정일 "전에" 법정기일이 도래한 위탁자의 재산세에 대해서는 수탁자가 신탁재산으로써 납부할 의무가 없다.

29번

지방세법령상 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은 모두 몇 개인가? o 재산세 과세대상 중 토지란 지적공부의 등록대상이 되는 토지뿐만 아니라 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말하므로 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택의 부속토지를 포함한다. o 재산세 과세기준일 현재 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 재산세를 부과하지 않는다. o 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 재산세를 부과하지 않는다. o 재산세 과세대상 물건의 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 다른 경우 공부상 등재현황에 따라 재산세를 부과하는 경우가 있다. o 건축물에 대한 재산세 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.

① 1개 [O]

1개는 틀렸다. 실제로 틀린 항목은 4개(토지 정의, 소유권변동 미신고, 귀속불분명, 건축물 구분)이다.

② 2개 [O]

2개도 틀렸다. 위와 같이 4개가 틀리다.

③ 3개 [O]

옳다. o 재산세 과세대상 중 토지란 지적공부의 등록대상이 되는 토지뿐만 아니라 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말하나, 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택의 부속토지는 (주택분 재산세로 별도 과세되므로) 토지분 재산세 과세대상에서 "제외"된다. → 틀림 o 재산세 과세기준일 현재 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 "공부상 소유자"에게 재산세를 부과한다(부과하지 않는 것이 아니다). → 틀림 o 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 "사용자"가 재산세를 납부할 의무가 있다(부과하지 않는 것이 아니다).

④ 4개 [X] **(정답)**

5개 항목 중 4개(첫째·둘째·셋째·다섯째)가 틀리고, 넷째(공부상 등재현황에 따라 부과하는 경우가 있다는 서술)만 옳다.

⑤ 5개 [O]

5개 모두 틀린 것은 아니다. 넷째 항목은 옳은 서술이다.

30번

지방세법령상 취득세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 취득이란 매매, 교환 등 유상의 취득을 말하며 기부는 제외한다. [X]
취득이란 매매, 교환 등 유상 취득뿐 아니라 상속·증여 등 무상취득, 기부채납으로 인한 취득도 포함한다. "기부는 제외한다"는 서술은 틀렸다.

ㄴ. 건축물 중 조작 설비, 그 밖의 부대설비에 속하는 부분으로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다. [O]
건축물 중 조작 설비, 그 밖의 부대설비에 속하는 부분으로서 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것은, 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.

ㄷ. 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가하거나 감소한 경우에는 취득으로 본다. [X]
토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 "증가한" 경우에만 취득으로 보며, 가액이 감소한 경우는 취득으로 보지 않는다.

ㄹ. 피상속인이 상속인에게 한 유증은 상속으로 인하여 취득하는 경우에 포함되지 않으므로 상속인 각자가 상속받는 취득물건을 취득한 것으로 보지 않는다. [X]
피상속인이 상속인에게 한 유증도 상속으로 인하여 취득하는 경우에 "포함"되므로, 상속인 각자가 상속받는 취득물건을 취득한 것으로 본다.

ㅁ. 「주택법」 제11조에 따른 주택조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산 중에서 공동주택 부대시설·복리시설은 조합원에게 귀속되는 부동산이라 하더라도 그 조합원이 취득한 것으로 보지 않는다. [X]
「주택법」 제11조에 따른 주택조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산 중 공동주택 부대시설·복리시설은 조합원에게 귀속되는 부동산이라면 그 조합원이 취득한 것으로 "본다".

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

31번

지방세법령상 2025년도에 납세의무가 성립하는 재산세의 과세표준을 산정하는 경우, 지방세법시행령 제110조의2에 따라 1세대 1주택으로 인정되는 주택 중 시가표준액이 6억원을 초과하는 주택에 적용하는 공정시장가액비율은?

① 시가표준액의 100분의 43 [X]
100분의 43은 시가표준액 3억원 이하 구간에 적용되는 비율이다.

② 시가표준액의 100분의 44 [X]
100분의 44는 시가표준액 3억원 초과 6억원 이하 구간에 적용되는 비율이다.

③ 시가표준액의 100분의 45 [O] **(정답)**
시가표준액 6억원을 초과하는 1세대 1주택에는 100분의 45의 공정시장가액비율이 적용된다.

④ 시가표준액의 100분의 60 [X]
100분의 60은 1세대 1주택 특례 이전의 일반 비율에 가까우며, 현재 1세대 1주택 특례 비율이 아니다.

⑤ 시가표준액의 100분의 70 [X]
100분의 70은 1세대 1주택 특례 비율이 아니다.

32번

지방세법령상 취득세의 비과세에 관한 다음 설명에서 밑줄 친 '대통령령으로 정하는 가액 이하의 주택'이 의미하는 것은? 「주택법」 제2조 제3호에 따른 공동주택의 개수(「건축법」 제2조 제1항 제9호에 따른 대수선은 제외한다)로 인한 취득 중 '대통령령으로 정하는 가액 이하의 주택'과 관련된 개수로 인한 취득에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다.

① 공동주택의 개수 이전 최초 취득 당시 「지방세법」 제4조에 따른 주택의 시가표준액이 6억원 이하인 주택 [X]
"개수 이전 최초 취득 당시"라는 기준시점이 틀렸다. 기준은 "개수로 인한 취득 당시"이며, 금액도 6억원이 아니라 9억원이다.

② 공동주택의 개수 이전 최초 취득 당시 실지거래가액이 9억원 이하인 주택 [X]
기준시점("개수 이전 최초 취득 당시")과 판단 기준("실지거래가액")이 모두 틀렸다. 기준은 개수로 인한 취득 당시의 시가표준액이다.

③ 공동주택의 개수로 인한 취득 당시 「지방세법」 제4조에 따른 주택의 시가표준액이 9억원 이하인 주택 [O] **(정답)**
개수로 인한 취득 당시 「지방세법」 제4조에 따른 주택의 시가표준액이 9억원 이하인 주택이 옳은 기준이다.

④ 공동주택의 개수로 인한 취득 당시 주택의 실지거래가액이 6억원 이하인 주택 [X]
판단 기준이 시가표준액이 아니라 "실지거래가액"으로 되어 있고 금액도 6억원으로 틀렸다.

⑤ 공동주택의 개수로 인한 취득 당시 인근 유사 주택의 부동산거래신고 내역으로 확인된 거래가액이 6억원 이하인 주택 [X]
판단 기준이 "인근 유사 주택의 부동산거래신고 내역"으로 되어 있어 틀렸으며, 금액도 6억원으로 틀렸다.

33번

종합부동산세법령상 토지에 대한 과세 및 부과·징수 등에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 2025년도 납세의무 성립분임)

① 토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 대하여 종합합산과세대상과 별도합산과세대상으로 구분하여 과세한다. [O]
토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 대하여 종합합산과세대상과 별도합산과세대상으로 구분하여 과세한다.

② 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 100분의 100의 공정시장가액비율을 곱한 금액(영보다 작은 경우에는 영으로 본다)으로 한다. [O]
별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 100분의 100의 공정시장가액비율을 곱한 금액(영보다 작은 경우에는 영으로 본다)으로 한다.

③ 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 납세의무자는 종합부동산세의 과세표준과 세액을 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장에게 신고하여야 한다. [O]
종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 납세의무자는 종합부동산세의 과세표준과 세액을 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 관할세무서장에게 신고하여야 한다.

④ 납세의무자가 토지분 종합부동산세의 납부유예를 그 납부기한 만료일까지 신청하는 경우 관할세무서장은 이를 허가할 수 있다. [X] **(정답)**
종합부동산세의 납부유예 제도는 "1세대 1주택자"의 "주택분" 종합부동산세에 대해서만 인정되는 특례이며, "토지분" 종합부동산세에는 납부유예 제도가 없다.

⑤ 관할세무서장은 법령에 따른 주택분 종합부동산세의 납부유예 신청을 받은 경우 납부기한 만료일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세의무자에게 납부유예 허가 여부를 통지하여야 한다. [O]
관할세무서장은 주택분 종합부동산세의 납부유예 신청을 받은 경우 납부기한 만료일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세의무자에게 납부유예 허가 여부를 통지하여야 한다.

34번

종합부동산세법령상 주택에 대한 과세에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 2025년도 납세의무 성립분임)

① 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기된 신탁주택의 경우 그 위탁자는 종합부동산세를 납부할 의무가 없다. [X]
「신탁법」에 따른 수탁자 명의로 등기된 신탁주택의 경우에도 그 "위탁자"가 종합부동산세를 납부할 의무를 진다. 위탁자가 납부의무가 없다는 서술은 틀렸다.

② 과세표준 합산의 대상에 포함되지 아니하는 주택을 보유한 납세의무자는 해당 연도 10월 16일부터 10월 31일까지 해당 주택의 보유현황을 신고하여야 한다. [X]
종합부동산세 합산배제(과세제외) 주택의 보유현황 신고기간은 해당 연도 "9월 16일부터 9월 30일까지"이다. "10월 16일부터 10월 31일까지"는 틀렸다.

③ 공익법인등이 직접 공익목적사업에 사용하는 1주택만을 보유한 경우 종합부동산세의 세율은 1천분의 50을 적용한다. [X]
공익법인등이 직접 공익목적사업에 사용하는 1주택만을 보유한 경우는 합산배제(과세제외) 신고 대상이지, "세율 1천분의 50을 적용"하는 것이 아니다.

④ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택은 법령에 따라 해당 주택의 보유현황을 신고한 경우 종합부동산세 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다. [O] **(정답)**
「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택으로서 임대기간·주택의 수·가격·규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추고 보유현황을 신고한 주택은 종합부동산세 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.

⑤ 2주택을 소유하여 1천분의 27의 세율이 적용되는 법인의 경우 해당 연도에 납부하여야 할 주택에 대한 총세액상당액으로서 세부담의 상한을 초과하는 세액에 대해서는 이를 없는 것으로 본다. [X]
법인 소유 주택에는 세부담상한 규정 자체가 적용되지 아니하므로, "세부담의 상한을 초과하는 세액을 없는 것으로 본다"는 서술은 틀렸다. (개인은 세부담상한 초과세액이 공제되지만, 법인은 애초에 세부담상한 규정의 적용 대상이 아니다.)

35번

소득세법령상 거주자의 양도소득세 신고 및 납부에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 양도할 때 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우 그 허가일이 속하는 분기의 말일부터 2개월 이내에 양도소득과세표준 예정신고를 하여야 한다. [X]
토지거래계약허가구역에 있는 토지를 허가받기 전에 대금을 청산한 경우, 그 허가일이 속하는 "달"의 말일부터 2개월 이내에 예정신고를 하여야 한다. "분기"의 말일이 아니다.

② 법령에 따른 부담부증여의 채무액에 해당하는 부분으로서 양도로 보는 경우 그 양도일이 속하는 반기의 말일부터 3개월 이내에 양도소득과세표준을 신고하여야 한다. [X]
부담부증여의 채무액에 해당하는 부분으로서 양도로 보는 경우, 그 양도일이 속하는 "달"의 말일부터 3개월 이내에 신고하여야 한다. "반기"의 말일이 아니다.

③ 양도차손이 발생한 경우 양도소득과세표준 예정신고를 하지 아니한다. [X]
양도차손이 발생한 경우에도 양도소득과세표준 예정신고 의무는 있다. 신고의무는 차익·차손 여부와 무관하다.

④ 해당 과세기간의 양도소득금액이 있는 경우 해당 과세기간의 과세표준이 없다면 양도소득과세표준 확정신고를 하지 아니한다. [X]
해당 과세기간의 양도소득금액이 있으면, 과세표준이 없더라도(공제 등으로 0이 되는 경우도) 양도소득과세표준 확정신고 의무가 있다.

⑤ 확정신고납부를 하는 경우 「소득세법」 제107조에 따른 예정신고 산출세액이 있을 때에는 이를 공제하여 납부한다. [O] **(정답)**
확정신고납부를 하는 경우 「소득세법」 제107조에 따른 예정신고 산출세액이 있을 때에는 이를 공제하여 납부한다.

36번

소득세법령상 거주자의 부동산임대 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부동산임대업에서 발생하는 사업소득이 있는 자가 사업장 소재지를 납세지로 신청한 경우 국세청장 또는 관할지방국세청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업장 소재지를 납세지로 지정할 수 있다. [O]

부동산임대업에서 발생하는 사업소득이 있는 자가 사업장 소재지를 납세지로 신청한 경우 국세청장 또는 관할지방국세청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업장 소재지를 납세지로 지정할 수 있다.

ㄴ. 국외에 소재하는 주택 1개만을 소유한 자의 해당 주택 임대소득은 비과세소득이다. [X]

국내에 소재하는 주택 1개만을 소유한 자의 임대소득이 비과세 대상이며(고가주택 등 제외), "국외"에 소재하는 주택은 1개만 소유하더라도 비과세 특례가 적용되지 않는다.

ㄷ. 광업재단을 대여하는 사업은 부동산임대업에 해당되지 않는다. [X]

광업재단 또는 광업권 등을 대여하는 사업도 부동산임대업의 범위에 포함된다. "해당되지 않는다"는 서술은 틀렸다.

ㄹ. 해당 과세기간의 주거용 건물 임대업을 제외한 부동산임대업에서 발생한 결손금은 그 과세기간의 종합소득 과세표준을 계산할 때 공제하지 아니한다. [O]

해당 과세기간의 주거용 건물 임대업을 제외한 부동산임대업에서 발생한 결손금은 그 과세기간의 종합소득 과세표준을 계산할 때 다른 소득금액과 통산하여 공제하지 아니한다.

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

37번

다음은 소득세법시행령 제168조의6 '비사업용 토지의 기간기준'의 일부이다. ( )에 들어갈 숫자로 옳은 것은? o 토지의 소유기간이 5년 이상인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간 가. 양도일 직전 5년 중 (ㄱ)년을 초과하는 기간 나. 양도일 직전 3년 중 (ㄴ)년을 초과하는 기간 다. 토지의 소유기간의 100분의 (ㄷ)에 상당하는 기간을 초과하는 기간

① ㄱ: 2, ㄴ: 1, ㄷ: 30 [X]

ㄱ: 2, ㄴ: 1은 맞지만 ㄷ: 30은 틀렸다. 100분의 40이 맞다.

② ㄱ: 2, ㄴ: 1, ㄷ: 40 [O] **(정답)**

ㄱ: 2, ㄴ: 1, ㄷ: 40 모두 옳다.

③ ㄱ: 3, ㄴ: 2, ㄷ: 30 [X]

ㄱ: 3, ㄴ: 2 모두 틀렸다. ㄱ은 2, ㄴ은 1이 맞다.

④ ㄱ: 3, ㄴ: 2, ㄷ: 40 [X]

ㄱ: 3, ㄴ: 2 모두 틀렸다.

⑤ ㄱ: 4, ㄴ: 2, ㄷ: 40 [X]

ㄱ: 4, ㄴ: 2 모두 틀렸다.

38번

소득세법령상 거주자가 실지거래가액에 따른 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 자본적지출액 등 및 양도비 등은 그 지출에 관하여 법령에 따른 증명서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우에 한함)

① 양도자산을 취득한 후 쟁송이 있는 경우에 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 금액은 자본적지출액 등에 해당한다. [X] **(정답)**

소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등이라도, "그 지출한 연도의 각 소득금액 계산에 있어서 이미 필요경비에 산입된 금액"은 중복공제를 방지하기 위해 자본적지출액 등에서 "제외"한다. 산입된 금액이 자본적지출액에 해당한다는 서술은 틀렸다.

② 「소득세법」 제94조 제1항 각 호의 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용으로서 매매계약에 따른 인도의무를 이행하기 위하여 양도자가 지출하는 명도비용은 양도비 등에 해당한다. [O]

매매계약에 따른 인도의무를 이행하기 위하여 양도자가 지출하는 명도비용은 양도비 등에 해당한다.

③ 「소득세법시행령」 제163조 제1항 제1호를 적용할 때 당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 당해 이자상당액은 취득원가에 포함한다. 다만, 당초 약정에 의한 거래가액의 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액은 취득원가에 포함하지 아니한다. [O]

당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 당해 이자상당액은 취득원가에 포함하되, 지급기일 지연으로 추가 발생하는 이자상당액은 취득원가에 포함하지 아니한다.

④ 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금(재건축부담금의 납부의무자와 양도자가 서로 다른 경우에는 양도자에게 사실상 배분될 재건축부담금상당액)은 자본적지출액 등에 해당한다. [O]

재건축부담금(양도자에게 사실상 배분될 재건축부담금상당액 포함)은 자본적지출액 등에 해당한다.

⑤ 「소득세법」 제94조 제1항 제1호의 토지를 취득함에 있어서 법령 등의 규정에 따라 매입한 토지개발채권을 만기 전에 기획재정부령으로 정하는 금융기관에 양도함으로써 발생하는 매각차손은 양도비 등에 해당한다. [O]

매입한 토지개발채권을 만기 전에 금융기관에 양도함으로써 발생하는 매각차손은 양도비 등에 해당한다.

39번

소득세법령상 양도소득세 비과세의 배제와 관련하여 미등기양도제외 자산에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 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 미등기양도 제외자산이다.

ㄴ. 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산 [O]

장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 자산은 미등기양도 제외자산이다.

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 미등기양도 제외자산이다.

ㄹ. 건설사업자가 「도시개발법」에 따라 공사용역 대가로 취득한 체비지를 토지구획환지처분공고 후에 양도하는 토지 [X]

건설사업자가 「도시개발법」에 따라 공사용역 대가로 취득한 체비지를, "환지처분공고 후"에 양도하는 경우는 이미 등기가 가능한 상태이므로 미등기양도 제외자산에 해당하지 않는다. (환지처분공고 전에 양도하는 경우만 예외로 인정된다.)

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

40번

다음 자료를 바탕으로 소득세법령상 甲의 토지A에 대한 양도소득세를 계산할 때 양도차익은?(단, 양도차익 계산시 공제할 자본적지출액 등과 양도비 등은 없는 것으로 가정하고, 주어진 조건 이외에는 고려하지 않음) o 거주자 甲은 2010. 1. 10. 甲과 특수관계가 없는 자로부터 국내소재 토지A를 5억원에 매입하여 등기한 후, 2025. 5. 3. 은행B에게 토지A에 근저당권을 설정해주고 2억원을 차입하였다. o 甲은 2025. 8. 5. 甲의 동생인 거주자 乙에게 상기 차입금 2억원을 인수하는 조건으로 토지A를 증여(「상속세 및 증여세법」에 따른 시가 및 증여가액 10억원)하였고, 乙은 상기 차입금 전부를 인수하였다.

① 0원 [X]
0원은 채무인수분에 대한 양도차익 계산을 하지 않은 결과이다.

② 1억원 [O] **(정답)**
채무인수비율 20%를 적용하면 양도차익은 1억원이다.

③ 2억원 [X]
2억원은 안분하지 않은 채무액 전체를 그대로 양도차익으로 본 오류이다.

④ 4억원 [X]
4억원은 취득가액을 안분하지 않고 계산한 값에 가깝다.

⑤ 5억원 [X]
5억원은 취득가액 전액을 그대로 사용한 값으로, 채무인수비율 안분을 반영하지 않은 오류이다.