

일자	2018년 12월 8일(토)	부동산 세법	담당	정 석 진 세무사
번호	기초 입문 강의 3		범위	양도세 2
자료 참조	① 네이버 밴드 : “정석진 부동산세법” https://band.us/@jtax38 ② 네이버 카페 : “세법의 정석 ★정석진 세무사★” http://cafe.naver.com/tax38			

1. 다음 중 양도소득세의 과세대상이 아닌 것은?

- ① 아파트당첨권
- ② 등기하지 아니한 과수원
- ③ 주택과 이에 부수되는 토지
- ④ 등기하지 아니한 국내 부동산임차권
- ⑤ 부동산의 매매계약을 체결한 자가 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리

2. 소득세법상 양도소득에 해당하지 않는 것은?

- ① 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도로 인하여 발생하는 소득
- ② 전세권 및 등기된 부동산임차권의 양도로 인하여 발생하는 소득
- ③ 지상권의 양도로 인하여 발생하는 소득
- ④ 행정관청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 발생한 영업권의 단독양도로 인하여 발생하는 소득
- ⑤ 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자에 비하여 유리한 조건으로 시설물을 이용할 수 있는 권리가 부여된 주식의 양도로 인하여 발생하는 소득

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

- ① 민법상 점유로 인하여 부동산의 소유권을 취득한 경우 : 등기부에 기재된 등기접수일
- ② 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 : 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일
- ③ 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기를 한 경우 : 등기부에 기재된 등기접수일
- ④ 장기할부조건의 경우 : 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함)접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날
- ⑤ 상속에 의하여 취득한 부동산의 경우 : 상속개시일

4. 소득세법상 국내자산의 양도시 양도소득과세표준을 감소시킬 수 있는 항목에 해당하지 않는 것은?

- ① 자산의 취득에 소요된 실지거래가액
- ② 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용
- ③ 장기보유특별공제
- ④ 양도소득기본공제
- ⑤ 외국납부세액공제

5. 소득세법상 거주자가 국내소재 주택의 양도가액과 취득가액을 실지 거래된 금액을 기준으로 양도차익을 산정하는 경우, 양도소득의 필요경비에 해당하지 않는 것은? (단, 지출액은 양도 주택과 관련된 것으로 전액 양도자가 부담함)

- ① 주택의 취득대금에 충당하기 위한 대출금의 이자지급액
- ② 취득시 법령의 규정에 따라 매입한 국민주택채권을 만기전에 법령이 정하는 금융기관에 양도 함으로써 발생하는 매각차손
- ③ 양도 전 주택의 이용편의를 위한 방 확장 공사비용(이로 인해 주택의 가치가 증가됨)
- ④ 양도소득세 과세표준 신고서 작성비용
- ⑤ 공인중개사에게 지출한 중개수수료

6. 거주자 甲이 특수관계 없는 자로부터 부동산을 취득하여 양도한 때 장부 등에 의하여 취득당 시 당해 자산의 실지거래가액을 확인할 수 없어 취득가액을 추계조사결정 하는 경우, 소득세 법상 추계방법의 적용순서로 옳은 것은?

- ㉠ 취득일 전후 3개월 이내 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가액
- ㉡ 양도당시의 실지거래가액 등을 취득당시의 기준시가 등으로 환산한 가액
- ㉢ 취득일 전후 3개월 이내 해당 자산에 대하여 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 것으로서 신빙성이 있는 것으로 인정되는 감정가액의 평균액
- ㉣ 기준시가

- ① ㉠ → ㉡ → ㉢ → ㉣
- ② ㉠ → ㉢ → ㉡ → ㉣
- ③ ㉡ → ㉠ → ㉣ → ㉢
- ④ ㉢ → ㉣ → ㉠ → ㉡
- ⑤ ㉣ → ㉢ → ㉡ → ㉠

교시 정답 & 해설

1.

【정답】 ④

【해설】 ♣ 난이도 : 중

④ 등기하지 아니한 국내 부동산임차권은 양도소득세 과세대상이 아니라 기타소득으로 종합소득세가 과세된다.

2.

【정답】 ④

【해설】 ♣ 난이도 : 중

④ 행정관청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 발생한 **영업권의 단독양도**로 인하여 발생하는 소득은 기타소득으로 종합소득세가 과세된다. 이에 반해 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권이 양도소득세 과세대상이다.

3.

【정답】 ①

【해설】 ♣ 난이도 : 중

① 민법상 점유로 인하여 부동산의 소유권을 취득한 경우 : 당해 부동산의 점유개시일

4.

【정답】 ⑤

【해설】 ♣ 난이도 : 중

양도가액 - 취득가액 - 기타필요경비 = 양도차익

양도차익 - 장기보유특별공제 = 양도소득금액

양도소득금액 - 양도소득기본공제 = 과세표준

⑤ 외국납부세액공제는 산출세액에서 공제되므로 양도소득 과세표준에는 영향을 미치지 않는다.

5.

【정답】 ①

【해설】 ♠ 난이도 : 중

① 주택의 취득대금에 충당하기 위한 대출금의 이자지급액은 양도소득의 필요경비에 해당하지 않는다.

6.

【정답】 ②

【해설】 ♣ 난이도 : 중

양도가액 또는 취득가액을 실지거래가액에 따라 정하는 경우로서 장부나 그 밖의 증명서류에 의하여 해당 자산의 양도당시 또는 취득당시의 실지거래가액을 인정 또는 확인할 수 없는 경우에는 양도가액 또는 취득가액을 매매사례가액, 감정가액, 환산가액(취득가액에만 적용) 또는 기준시가에 따라 추계조사하여 결정 또는 경정할 수 있다.