일자	2018년 12월 15일(토)	부동산 세법	담당	정 석 진 세무사
번호	기초 입문 강의 4		범위	양도세 3
자료 참조	① 네이버 밴드 : "정석진 부동산세법" (https://band.us/@jtax38) ② 네이버 카페 : "세법의 정석 ★정석진 세무사★" (http://cafe.naver.com/jtax38)			

1. 양도소득세에 있어서 장기보유특별공제에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

① 장기보유특별공제는 토지·건물 및 조합원입주권에 대하여 적용한다.
② 미등기양도자산에는 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.
③ 장기보유특별공제는 보유기간이 3년 이상인 양도자산에 대하여 적용한다.
④ 장기보유특별공제는 취득가액에 공제율을 곱하여 구하는 금액으로 한다.
⑤ 장기보유특별공제는 보유기간 동안의 명목소득에 대한 세부담 경감과 과중한 세부담으로 인한 부동산 시장의 동결효과를 방지하는데 그 의의가 있다.

2. 다음은 양도소득세의 장기보유특별공제에 대한 설명이다. 틀린 것은?

① 장기보유특별공제는 장기간 보유한 자산을 세제상 지원하기 위한 제도이다.
② 미등기 양도자산에 대하여는 원칙적으로 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.
③ 15년 이상 보유한 상가건물은 양도가액의 30%에 상당하는 금액을 장기보유특별공제로서 공제한다.
④ 장기보유특별공제는 토지·건물 및 조합원입주권에 대하여만 이를 적용한다.
⑤ 장기보유특별공제는 보유기간이 3년 이상인 경우에 한하여 적용한다.

3. 2019년 6월에 양도한 거주자의 국내 소재 등기된 토지(보유기간 1년 6개월)의 자료이다. 양도소득 과세표준은 얼마인가? (단, 2019년 중 다른 양도거래는 없음)

㉠ 취득시 기준시가는 7천만원
㉡ 취득시 실지거래가액은 9천만원
㉢ 양도시 기준시가는 1억원
㉣ 양도시 실지거래가액은 1억2천5백만원
㉤ 자본적 지출액 및 양도비 지출액은 2백만원

① 2천7백5십만원
② 3천만원
③ 3천5십만원
④ 3천3백만원
⑤ 3천5백만원

4. 소득세법상 거주자가 2018.7.1. 국내소재 주택을 취득하여 등기한 후 해당 주택(조정대상지역이 아님)을 2019.7.10. 양도하였다. 이에 따른 양도소득 과세표준이 1천만원인 경우, 적용되는 양도소득세율은? (단, 양도시 비과세대상이 아닌 1세대 2주택자이며, 조합원입주권은 없음)

① 6%
② 15%
③ 24%
④ 40%
⑤ 50%

5. 甲이 등기된 국내소재 공장(건물)을 양도한 경우, 양도소득 과세표준 예정신고 및 확정신고에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 甲은 소득세법상 부동산매매업을 영위하지 않는 거주자이며 국세기본법상 기한연장 사유는 없음)

① 2019.3.15.에 양도한 경우, 예정신고기한은 2019.6.15.이다.
② 예정신고시 예정신고납부세액공제(산출세액의 10%)가 적용된다.
③ 예정신고 관련 무신고가산세가 부과되는 경우, 그 부분에 대하여 확정신고와 관련한 무신고가산세가 다시 부과된다.
④ 예정신고납부를 할 때 양도차익에서 장기보유특별공제와 양도소득기본공제를 한 금액에 해당 양도소득세 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 산출세액으로 한다.
⑤ 확정신고 기간은 양도일이 속한 연도의 다음 연도 6월 1일부터 6월 30일까지이다.

6. 소득세법상 거주자의 양도소득과세표준의 신고 및 납부에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 2019년 3월 21일에 주택을 양도하고 잔금을 청산한 경우 2019년 6월 30일에 예정신고할 수 있다.
② 확정신고납부시 납부할 세액이 1천 6백만원인 경우 6백만원을 분납할 수 있다.
③ 예정신고납부시 납부할 세액이 2천만원인 경우 분납할 수 없다.
④ 양도차손이 발생한 경우 예정신고하지 아니한다.
⑤ 예정신고하지 않은 거주자가 해당 과세기간의 과세표준이 없는 경우 확정신고하지 아니한다.

0교시 정답 & 해설

1.
【정답】 ④
【해설】 ♣ 난이도 : 중 [핵심 요약집 p.27]
④ 장기보유특별공제는 양도차익에 공제율을 곱하여 구하는 금액으로 한다.

2.
【정답】 ③
【해설】 ♣ 난이도 : 중 [핵심 요약집 p.27]
③ 15년 이상 보유한 상가건물은 양도차익의 30%에 상당하는 금액을 장기보유특별공제로서 공제한다.

3.
【정답】 ③
【해설】 ♠ 난이도 : 상

양도가액	125,000,000원	
- 취득가액	90,000,000원	
- 기타필요경비	2,000,000원	자본적 지출액 및 양도비 지출액
= 양도차익	33,000,000원	
- 장기보유특별공제	0원	보유기간 3년 미만이므로 적용 ×
= 양도소득금액	33,000,000원	
- 양도소득기본공제	2,500,000원	2019년 중 다른 양도거래는 없음
= 과세표준	30,500,000원	

4.
【정답】 ①
【해설】 ♠ 난이도 : 하
*** 주택 양도세 세율**

구분		세율
미등기		70%
등기	㉠ 1년 미만 보유	40%
	㉡ 1년 이상 보유	6% ~ 42%

* 양도소득세 초과누진세율(6 ~ 42%)

과세표준	세 율
1,200만원 이하	과세표준 × 6%
1,200만원 초과 4,600만원 이하	72만원 + (과세표준-1,200만원) × 15%
4,600만원 초과 8,800만원 이하	582만원 + (과세표준-4,600만원) × 24%
8,800만원 초과 1억5천만원이하	1천590만원 + (과세표준-8,800만원) × 35%
1억5천만원 초과 3억원 이하	3천760만원 + (과세표준-1억5천만원) × 38%
3억원 초과 5억원 이하	9천460만원 + (과세표준-3억원) × 40%
5억원 초과	1억7천460만원 + (과세표준 -5억원) × 42%

2014.01.01.부터 다주택자에 대한 양도소득세 중과 제도를 폐지하고, 주택 및 조합원입주권의 경우 보유기간 1년 미만일 때에는 양도소득세 세율을 50%에서 40%로, 보유기간이 1년 이상 2년 미만일 때에는 40%에서 기본세율(6~42%)로 각각 인하하였다.
따라서 문제의 경우 보유기간이 1년 이상 2년 미만이므로 7단계 초과누진세율을 적용한다. 초과누진세율적용시 과세표준 1,200만원 이하인 경우 6%의 세율이 적용된다.

5.
【정답】 ④
【해설】 ♠ 난이도 : 중
① 2019.3.15.에 양도한 경우, 예정신고기한은 2019.5.31.이다.
② 예정신고 시 예정신고납부세액공제(산출세액의 10%)가 적용되지 않는다.
③ 예정신고 관련 무신고가산세가 부과되는 경우, 그 부분에 대하여 확정신고와 관련한 무신고가산세가 다시 부과되지 아니한다. (중복 ×)
⑤ 확정신고 기간은 양도일이 속한 연도의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지이다.

6.
【정답】 ②
【해설】♠ 난이도 : 중
① 2019년 3월 21일에 주택을 양도하고 잔금을 청산한 경우 2019년 6월 30일에 예정신고할 수 있다.
→ 2019년 3월 21일에 주택을 양도하고 잔금을 청산한 경우 2019년 5월 31일에 예정신고할 수 있다.
② 확정신고납부시 납부할 세액이 1천 6백만원인 경우 6백만원을 분납할 수 있다.
③ 예정신고납부시 납부할 세액이 2천만원인 경우 분납할 수 없다.
→ 예정신고납부시 납부할 세액이 2천만원인 경우 분납할 수 있다.
④ 양도차손이 발생한 경우 예정신고하지 아니한다.
→ 양도차손이 발생한 경우에도 예정신고는 하여야 한다.
⑤ 예정신고하지 않은 거주자가 해당 과세기간의 과세표준이 없는 경우 확정신고하지 아니한다.
→ 예정신고하지 않은 거주자가 해당 과세기간의 과세표준이 없는 경우 확정신고하여야 한다.