

2016년도 제27회 공인중개사 자격시험 기출문제 : 문제지

구분	문제형별	시험문항	시험과목
2차	A	65 ~ 80번	제2과목 부동산관련 세법

65. 지방세기본법상 가산세에 관한 내용으로 옳은 것은?

- ① 무신고가산세  
(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우)  
→ 납부세액의 100분의 20에 상당하는 금액
- ② 무신고가산세  
(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인한 경우)  
→ 납부세액의 100분의 50에 상당하는 금액
- ③ 과소신고가산세  
(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우)  
→ 과소신고분 세액의 100분의 20에 상당하는 금액
- ④ 과소신고가산세  
(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인한 경우)  
→ 부정과소신고분 세액의 100분의 50에 상당하는 금액
- ⑤ 납부불성실가산세  
→ 납부하지 아니한 세액의 100분의 20에 상당하는 금액

66. 지방세법상 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 취득세의 과세표준으로 하는 경우 취득가격 또는 연부금액에 포함되지 않는 것은? (단, 특수 관계인과의 거래가 아니며, 비용 등은 취득시기 이전에 지급되었음)

- ① 「전기사업법」에 따라 전기를 사용하는 자가 부담하는 비용
- ② 건설 자금에 충당한 차입금의 이자
- ③ 법인이 연부로 취득하는 경우 연부 계약에 따른 이자상당액
- ④ 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비
- ⑤ 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액

67. 지방세법상 다음의 재산세 과세표준에 적용되는 표준세율 중 가장 낮은 것은?

- ① 과세표준 5천만원인 종합합산과세대상 토지
- ② 과세표준 2억원인 별도합산과세대상 토지
- ③ 과세표준 20억원인 분리과세대상 목장용지
- ④ 과세표준 6천만원인 주택(별장 제외)
- ⑤ 과세표준 10억원인 분리과세대상 공장용지

68. 지방세법상 재산세 과세대상에 대한 표준세율 적용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 소유하고 있는 종합합산과세대상 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 종합합산과세대상의 세율을 적용한다.
- ② 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 소유하고 있는 별도합산과세대상 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 별도합산과세대상의 세율을 적용한다.
- ③ 분리과세대상이 되는 해당 토지의 가액을 과세표준으로 하여 분리과세대상의 세율을 적용한다.
- ④ 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 2개 이상의 주택을 소유하고 있는 경우 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다.
- ⑤ 주택에 대한 토지와 건물의 소유자가 다를 경우 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준에 주택의 세율을 적용한다.

69. 소득세법상 국외자산의 양도에 대한 양도소득세 과세에 있어서 국내자산의 양도에 대한 양도소득세 규정 중 준용하지 않는 것은?
- ① 비과세 양도소득
  - ② 양도소득과세표준의 계산
  - ③ 기준시가의 산정
  - ④ 양도소득의 부당행위계산
  - ⑤ 양도 또는 취득의 시기
70. 소득세법상 거주자의 양도소득세 비과세에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① 국내에 1주택만을 보유하고 있는 1세대가 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우 출국일부터 3년이 되는 날 해당 주택을 양도하면 비과세된다.
  - ② 법원의 결정에 의하여 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 미등기주택은 양도소득세 비과세가 배제되는 미등기양도자산에 해당되지 않는다.
  - ③ 직장의 변경으로 세대전원이 다른 시로 주거를 이전하는 경우 6개월간 거주한 1주택을 양도하면 비과세된다.
  - ④ 양도 당시 실거래가액이 10억원인 1세대 1주택의 양도로 발생하는 양도차익 전부가 비과세된다.
  - ⑤ 농지를 교환할 때 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 3분의 1인 경우 발생하는 소득은 비과세된다.
71. 소득세법상 거주자의 양도소득과세표준의 신고 및 납부의 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① 2016년 3월 21일에 주택을 양도하고 잔금을 청산한 경우 2016년 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.
72. 소득세법상 등기된 국내 부동산에 대한 양도소득과세표준의 세율의 관한 내용으로 옳은 것은?
- ① 1년 6개월 보유한 1주택 : 100분의 40
  - ② 2년 1개월 보유한 상가건물 : 100분의 40
  - ③ 10개월 보유한 상가건물 : 100분의 50
  - ④ 6개월 보유한 1주택 : 100분의 30
  - ⑤ 1년 8개월 보유한 상가건물 : 100분의 50
73. 소득세법상 양도소득세에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① 거주자가 국외 토지를 양도한 경우 양도일까지 계속해서 10년간 국내에 주소를 두었다면 양도소득과세표준을 예정신고 하여야 한다.
  - ② 비거주자가 국외 토지를 양도한 경우 양도소득세 납부 의무가 있다.
  - ③ 거주자가 국내 상가건물을 양도한 경우 거주자의 주소지와 상가건물의 소재지가 다르다면 양도소득세 납세지는 상가건물의 소재지이다.
  - ④ 비거주자가 국내 주택을 양도한 경우 양도소득세 납세지는 비거주자의 국외 주소지이다.
  - ⑤ 거주자가 국외 주택을 양도한 경우 양도일까지 계속해서 5년간 국내에 주소를 두었다면 양도소득금액 계산 시 장기보유특별공제가 적용된다.
74. 소득세법상 사업소득이 있는 거주자가 실지 거래가액에 의해 부동산의 양도차익을 계산하는 경우 양도가액에서 공제할 자본적지출액 또는 양도비에 포함되지 않는 것은?
- ① 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 양도소득세과세표준 신고서 작성비용
  - ② 납부의무자와 양도자가 동일한 경우 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금
  - ③ 양도자산의 이용편의를 위하여 지출한 비용
  - ④ 양도자산의 취득 후 쟁송이 있는 경우 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용으로서 그 지출한 연도의 각 사업 소득금액 계산 시 필요경비에 산입된 금액
  - ⑤ 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 공증비용

75. 종합부동산세법상 납세의무 성립시기가 2016년인 종합부동산세에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① 과세기준일 현재 주택의 공시가격을 합산한 금액이 5억원인 자는 납세의무가 있다.
  - ② 과세기준일은 7월 1일이다.
  - ③ 주택에 대한 과세표준이 5억원인 경우 적용될 세율은 1천분의 3이다.
  - ④ 관할세무서장은 납부하여야 할 세액이 1천만원을 초과하면 물납을 허가할 수 있다.
  - ⑤ 관할세무서장이 종합부동산세를 부과·징수하는 경우 납세고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일전까지 발부하여야 한다.
76. 지방세법상 거주자의 국내자산 양도소득에 대한 지방소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?
- ① 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준은 종합소득 및 퇴직소득에 대한 개인지방소득세 과세표준과 구분하여 계산한다.
  - ② 양도소득에 대한 개인지방소득세의 세액이 2천원인 경우에는 이를 징수하지 아니한다.
  - ③ 양도소득에 대한 개인지방소득세의 공제세액이 산출세액을 초과하는 경우 그 초과금액은 없는 것으로 한다.
  - ④ 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준은 「소득세법」 상 양도소득과세표준으로 하는 것이 원칙이다.
  - ⑤ 「소득세법」 상 보유기간이 8개월인 조합원 입주권의 세율은 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 40을 적용한다.
77. 지방세법상 공유농지를 분할로 취득하는 경우 자기 소유지분에 대한 취득세 과세표준의 표준세율은?
- ① 1천분의 23
  - ② 1천분의 28
  - ③ 1천분의 30
  - ④ 1천분의 35
  - ⑤ 1천분의 40
78. 지방세법상 재산세에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ① 과세기준일 매년 7월 1일이다.
  - ② 주택의 정기분 납부세액이 50만원인 경우 세액의 2분의 1은 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지는 10월 16일부터 10월 31일까지를 납기로 한다.
  - ③ 토지의 정기분 납부세액이 9만원인 경우 조례에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.
  - ④ 과세기준일 현재 공부상의 소유자가 매대로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우 그 공부상의 소유자가 아닌 사용자에게 재산세 납부 의무가 있다.
  - ⑤ 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 500만원을 초과하는 경우 법령에 따라 세액의 일부를 납부기한이 지난날부터 45일 이내에 분납하게 할 수 있다.
79. 지방세법상 취득세의 납세의무에 관한 설명으로 틀린 것은?
- ① 부동산의 취득은 「민법」 등 관계 법령에 따른 등기를 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 본다.
  - ② 「주택법」에 따른 주택조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(조합원에게 귀속되지 아니하는 부동산은 제외)은 그 조합원이 취득한 것으로 본다.
  - ③ 직계비속이 직계존속의 부동산을 매대로 취득하는 때에 해당 직계비속의 다른 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우 유상으로 취득한 것으로 본다.
  - ④ 직계비속이 권리의 이전에 등기가 필요한 직계존속의 부동산을 서로 교환한 경우 무상으로 취득한 것으로 본다.
  - ⑤ 직계비속이 공매를 통하여 직계존속의 부동산을 취득하는 경우 유상으로 취득한 것으로 본다.

## 80. 지방세법상 취득세 및 등록면허세에 관한

설명으로 옳은 것은?

- ① 취득세 과세물건을 취득한 후 종과세 세율 적용대상이 되었을 경우 60일 이내에 산출세액에서 이미 납부한 세액(가산세 포함)을 공제하여 신고·납부하여야 한다.
- ② 취득세 과세물건을 취득한 자가 재산권의 취득에 관한 사항을 등기하는 경우 등기한 후 30일 내에 취득세를 신고·납부하여야 한다.
- ③ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 신고서를 제출하여 같은 법에 따라 검증이 이루어진 취득에 대하여는 취득세의 과세표준을 시가표준액으로 한다.
- ④ 부동산가압류에 대한 등록면허세의 세율은 부동산가액의 1천분의 2로 한다.
- ⑤ 등록하려는 자가 신고의무를 다하지 아니하고 등록면허세 산출세액을 등록하기 전까지 (신고기한이 있는 경우 신고기한까지) 납부하였을 때에는 신고·납부한 것으로 본다.

2016년도 제27회 공인중개사 자격시험 기출문제 : 정답 및 해설지

구분	문제형별	시험문항	시험과목
2차	A	65 ~ 80번	제2과목 부동산관련 세법

[정답지]

65	66	67	68	69	70	71	72
①	②	⑤	④	⑤	①	③	⑤
73	74	75	76	77	78	79	80
③	②	④	①	⑤	②	⑤	①

65. [해설]

- 무신고 가산세 : 20%
- 과소신고 가산세 : 10%
- 부정무(과소)신고 가산세 : 40%

<정답> ①

66. [해설]

포함대상	포함대상 ×
매입비용, 소개수수료, 설계비, 건설자금이자, 할부이자 및 연체료(개인제외), 국민주택채권매각차손, 취득자 조건부담액, 채무인수액, 과밀부담금, 건물신축위한 구건물철거비용, 탁송료, 대체농지조성비, 농지전용부담금	부가가치세, 등록면허세, 선전광고비, 재평가차액, 매매대금 할인액, 이주비, 지장물보상금, 취득시기이후 부담한 개발 부담금, 전기등 이용하는자의 부담금,나대지 사용을 위한 구건물 철거비용

<정답> ①

67. [해설]

- ① → 0.2% ~ 0.5%의 3단계 초과누진세율 중 0.2%
- ② → 0.2% ~ 0.4%의 3단계 초과누진세율 중 0.4%
- ③ → 0.07% 분리과세 세율
- ④ → 0.1% ~ 0.4% 4단계 초과누진세율 중 0.1%
- ⑤ → 0.2% 분리과세 세율

<정답> ③

68. [해설]

동일인이 관할구역에 여러 채의 주택을 소유하는 경우라도 주택별로 재산세는 개별과세 한다.

<정답> ④

69. [해설]

국내소재자산의 양도에 대한 양도소득세의 일반적인 규정은 준용하나, 기준시가의 산정·양도소득세의 분납 등은 국외소재자산양도와 관련하여 준용되지 않는다.

<정답> ③

## 70. [해설]

- ① → 출국일로부터 2년 이내 양도하여야 한다.
- ③ → 보유기간이 2년 미만이라도 1년 이상 거주한 주택에서 취학 등의 사유로 세대전원이 다른 시·군·구 소재주택에 주거이전을 한 경우 적용된다.
- ④ → 1세대1주택의 비과세요건을 충족한 양도가액이 9억원을 초과하는 고가주택은 양도차익 중 과세되는 부분은 양도가액 중 9억원을 초과하는 부분에서 발생한 양도차익에 한한다.
- ⑤ → 쌍방토지의 차액이 큰 편이 4분의1이하인 경우에 한한다.

&lt;정답&gt; ②

## 71. [해설]

- ① → 2016년 3월21일에 잔금청산 시 2016년 5월31일까지 예정신고 납부한다.
- ③ → 양도소득세의 분납은 예정 및 확정신고납부를 불문하고 1천만원 초과 시 적용가능하다.
- ④ → 양도차익이 없거나 양도차손이 발생하여도 예정신고 하여야한다.
- ⑤ → 예정신고를 적정히 이행하지 않은 자는 확정신고를 이행하여야 한다.

&lt;정답&gt; ②

## 72. [해설]

- ① → 6% ~ 38%의 5단계 초과누진세율
- ② → 6% ~ 38%의 5단계 초과누진세율
- ④ → 100분의 40
- ⑤ → 100분의 40

&lt;정답&gt; ③

## 73. [해설]

- ① → 국외소재자산 양도에 대하여도 예정신고납부는 준용되며, 국내에 국외소재자산 양도일로부터 소급하여 5년 이상 국내에 주소를 둔 경우에는 국외소재자산 양도에 대하여 우리나라에 양도소득세 납세의무를 부담한다.
- ② → 비거주자는 국외 부동산 양도에 대하여 우리나라에 양도소득세 납세의무가 없다.
- ③ → 거주자의 양도소득세 납세지는 물건소재지가 아닌 주소지이다.
- ④ → 국내 주택 소재지가 납세지가 된다.
- ⑤ → 국외소재자산 양도에 대하여 장기보유특별공제는 준용되지 않는다.

&lt;정답&gt; ①

## 74. [해설]

취득 후 쟁송의 소송비용은 자본적 지출액으로 양도소득의 필요경비에 해당하나, 각 연도의 다른 소득의 필요경비에 반영된 부분은 제외한다.

&lt;정답&gt; ④

## 75. [해설]

- ① → 공시가격의 합이 6억원을 초과하여야 납세의무가 있다.
- ② → 매년 6월1일 이다.
- ③ → 0.5%에서 2%의 초과누진세율이 적용된다.
- ④ → 종합부동산세의 물납은 폐지되었다.

&lt;정답&gt; ⑤

## 76. [해설]

「지방세법」 제103조의 60에 따라 지방소득세(특별징수하는 지방소득세는 제외한다)의 세액이 2천원 미만일 때에는 이를 징수하지 아니한다. 따라서 2천원인 경우 징수한다.

<정답> ②

## 77. [해설]

1천분의 23이 적용된다.

<정답> ①

## 78. [해설]

- ① → 매년 6월1일 이다.
- ② → 7월 하순과 9월 하순으로 나누어 징수한다.
- ③ → 토지의 납부기한은 9월 하순이다.
- ④ → 공부상 소유자가 납세의무자이다.

<정답> ⑤

## 79. [해설]

배우자 또는 직계존비속간의 거래는 무상거래로 보나, 객관적으로 대가의 지급이 인정되거나, 교환, 상장유가증권시장내의 거래, 경매 등을 통해 취득하는 경우 유상거래에 해당한다.

<정답> ④

## 80. [해설]

- ① → 그 사유 발생일로부터 30일 이내이다.
- ② → 등기하기 전까지 신고납부 하여야 한다.
- ③ → 객관적 취득에 해당하여 사실상 취득가액을 과세표준으로 한다.
- ④ → 채권금액의 1천분의2로 한다.

<정답> ⑤