

1. 다음은 취득세 납세의무 성립시기가 되는 부동산의 취득시기에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 개인 간의 매매계약에 의한 부동산의 취득의 시기는 그 계약상의 잔금지급일 또는 잔금지급 전에 등기를 이행한 경우에는 등기일 중 빠른 날이다.
- ② 법인 간의 매매계약에 의한 부동산의 취득의 시기는 그 사실상의 잔금지급일이다.
- ③ 연부취득의 경우에는 매회 지급되는 계약상 연부금지급일을 취득시기로 한다.
- ④ 상속으로 인하여 부동산을 취득한 경우에는 상속개시일에 취득한 것으로 본다.
- ⑤ 건축물을 건축하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일)과 사실상 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

2. 다음은 공인중개사 강성규 씨가 고객에게 취득세 과세표준에 대해 설명한 내용이다. 옳은 것은?

- ① 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 시가표준액의 차액을 과세표준으로 한다.
- ② 화해조서, 공정증서, 검인계약서 등에 의하여 사실상 취득가격 등이 증명되는 경우에는 사실상 취득가격 등을 과세표준으로 한다.
- ③ 국가로부터 부동산을 무상취득하는 경우에는 사실상의 취득가격을 과세표준으로 한다.
- ④ 공매방법에 의하여 취득한 경락가액이 시가표준액보다 적을 때에는 시가표준액을 과세표준으로 한다.
- ⑤ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 신고서를 제출하여 같은 법 제5조에 따라 검증이 이루어진 취득의 경우에는 그 사실상의 취득가격이 법 제103조의59에 따라 세무서장으로부터 통보받은 자료에 따라 확인된 금액보다 적은 경우에는 사실상 취득가격 또는 연부금액이 아닌 그 확인된 금액을 과세표준으로 한다.

3. 「지방세법」상 부동산 취득시 취득세 과세표준에 적용되는 표준세율로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 상속으로 인한 주택을 취득: 1천분의 28
- ㄴ. 합유물 및 공유물의 분할로 인한 취득: 1천분의 23
- ㄷ. 주택을 신축하여 취득: 1천분의 28
- ㄹ. 법령으로 정한 비영리사업자의 상속 외의 무상취득: 1천분의 28

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

4. 다음 중 「지방세법」상 취득세 표준세율과 중과기준세율(1,000분의 20)의 100분의 40을 합한 세율을 적용하는 것이 아닌 것은? 단, 「지방세법」상 중과세율의 적용요건을 모두 충족한 것으로 가정함)

- ① 별장을 신축하여 취득 ② 고급선박을 매매로 취득
- ③ 골프연습장을 신설하여 취득 ④ 고급주택을 증여로 취득
- ⑤ 고급오락장용 건축물을 교환으로 취득

5. 「지방세법」상 취득세 세율에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지·건축물에 대한 취득세 세율과 과밀억제권역 내 법인의 본점 또는 주사무소(신·증축에 한함)의 사업용 부동산에 대한 취득세 세율은 동일하다.
- ② 건축물을 신축한 경우의 세율과 개수로 건축물 면적이 증가한 경우에 증가된 면적에 부분에 적용되는 경우의 세율은 동일하다.
- ③ 상속으로 인한 토지(농지가 아님)의 소유권을 취득하는 경우 취득세 세율은 부동산가액의 1,000분의 23이다.
- ④ 조정대상지역 외 1세대 2주택을 유상거래로 6억원에 취득한 경우 적용되는 취득세 표준세율은 1,000분의 20이다.
- ⑤ 동일한 취득물건에 대하여 2 이상의 세율이 해당되는 경우 취득세 세율은 그 중 낮은 세율을 적용한다.

6. 「지방세법」상 취득세 세율 중 중과기준세율이 적용되는 경우로 옳게 묶은 것은?(단, 취득세가 중과되는 경우는 없는 것으로 한다)

- ㄱ. 합유물의 분할(단, 본인 지분을 초과하는 경우는 제외)
- ㄴ. 지방세법 제7조 제14항 본문(택지공사가 준공된 토지에 정원 등을 조성하는 경우)에 따른 토지 소유자의 취득
- ㄷ. 상속으로 법령에 정하는 1가구 1주택 및 그 부속토지의 취득
- ㄹ. 개수로 인한 취득(개수로 인하여 건축물 면적이 증가하지 않음)

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

여러분..

오늘 공부한 내용들이 어렵습니다.

쉽게만 공부하다가 실전에서 낭패를 보는 것보다는
 실전에서 웃을 그날을 생각하면서 오늘은 묵묵히 걸어가야 하구요.

훈련이 고되면..실전에서는 값진 결실이 있을 거구요...^^.

포기하지 않으면..합격을 기꺼이 내어 주는 시험입니다.

제가 꼭 실전에서 좋은 점수 맞을 수 있도록

구원해 드릴게요~.^^.

여러분을 응원합니다..

- 2022년 3월에 강 성규 -

[정답 및 해설]

1. 정답: ③

해설: 연부취득의 경우에는 매회 지급되는 사실상 연부금지급일을 취득시기로 한다.

2. 정답: ⑤

해설: ① 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 지목변경에 든 비용을 과세표준으로 한다.

② 화해조서, 공정증서, 검인계약서 등에 의하여 사실상 취득가격 등이 증명되는 경우에 해당하지 아니하므로 사실상 취득가격 등을 과세표준으로 하지 아니한다.

③ 무상으로 취득하는 경우에는 사실상의 취득가격에서 제외한다.

④ 공매방법에 의하여 취득한 경락가액이 시가표준액보다 적을 때에도 경락가액을 과세표준으로 한다.

3. 정답: ⑤

해설: 모두 옳은 지문이다.

4. 정답: ③

해설: 회원제 골프장을 신설·증설하는 경우에 사치성재산으로서 중과세율 대상이며, 골프연습장은 중과세율 (표준세율 + 중과기준세율의 4배) 적용대상이 아니다.

5. 정답: ②

해설: ① ㉠사치성재산의 취득세 세율 : 표준세율 + 중과기준세율의 4배 ㉡과밀억제권역 내 법인의 본점용 부동산의 취득세 세율 : 표준세율 + 중과기준세율의 2배를 적용한다.

③ 상속으로 인한 토지(농지가 아님)의 소유권을 취득하는 경우 취득세 세율은 부동산가액의 1천분의 28이다. 농지의 경우는 1천분의 23이다.

④ 조정대상지역 외 1세대 2주택을 유상거래로 6억원에 취득한 경우 적용되는 취득세 표준세율은 1,000분의 10이다.

⑤ 동일한 취득물건에 대하여 2 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그 중 높은 세율을 적용한다.

6. 정답: ①

해설: ㉠ 표준세율(1천분의 23)에서 중과기준세율(1천분의 20)을 뺀 세율

㉡ 상속으로 1가구1주택 및 그 부속토지의 취득은 표준세율에서 중과기준세율을 뺀 세율을 적용한다.