2018년도 공인중개사 자격시험 2차 2교시 제5회 실전모의고사

에듀서울교수진출제

문제책형 : A

시험시간	50	응시번호		성명	

1차과목 : 부동산공시법령 및 세법

부동산공시법령 및 세법

1. 다음 중 등기 추정력에 관한 설명이다. 옳은 것은?

① 등기가 있으면 실체적 권리관계가 존재하는 것으로 인정되는 것을 말한다.
② 소유권이전등기의 추정력은 권리변동의 당사자간에도 미친다.
③ 담보물권의 등기로부터 그 담보물권의 존재는 추정되지만 그 피담보채권의 존재까지 추정되지는 않는다.
④ 건물소유권보존등기의 명의자가 그 건물을 신축한 것이 아니라도 소유권보존등기의 권리추정력은 인정한다.
⑤ 부동산에 등기의 추정력이 인정되는 한 점유의 추정력도 인정된다.

2. 부동산등기법 제29조 제2호의 "사건이 등기할 것이 아닌 경우"에 해당하는 각하사유가 아닌것은?

① 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분금지에 위반한 등기를 신청하는 경우
② 공동상속인 중 일부가 자기의 상속지분만에 관하여 상속으로 인한 소유권이전등기를 신청한 경우
③ 저당권을 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청하는 경우
④ 가등기상의 권리의 처분을 금지하는 가처분등기가 촉탁된 경우
⑤ 농지를 목적으로 하는 전세권설정등기를 신청한 경우

3. 다음의 사항 중 연결이 옳지 아니한 것은 ?

㉠ 등기신청시 등기의무자의 주소증명서면을 첨부하여야 한다.
㉡ 등기신청시 이해관계인의 승낙서 또는 판결서 없으면 주등기로 한다.
㉢ 등기청구권이 발생하지 않는다
㉣ 등기신청시 인감증명을 제출하여야 한다.
㉤ 등기신청시 이해관계인의 승낙서 또는 판결서 없으면 등기신청이 각하된다.

① ㉠ - 소유권이전등기
② ㉡ - 전세권변경등기
③ ㉢ - 소유권보존등기
④ ㉣ - 저당권이전등기
⑤ ㉤ - 소유권이전말소등기

4. 다음과 같은 임차권설정등기에 대한 등기신청서가 접수되었다. 등기관이 수리할 수 없는 사유에 해당되는 것은?

① 대지권의 목적인 토지에 대하여 그 토지만을 목적으로 하는 임차권설정등기
② 등기신청서에 차임 또는 임차보증금을 기재하지 않은 임차권설정등기
③ 신탁등기가 경료된 토지에 대하여 신탁목적에 부합하는 임차권설정등기
④ 불확정기간을 존속기간으로 하는 임차권설정등기
⑤ 1필의 토지 중 특정 일부에 대한 임차권설정등기

5. 등기관의 결정에 대한 이의신청에 관한 설명 중 잘못된 것은 ?

① 이의신청은 지방법원에 그 이의신청서는 당해등기소에 제출해야 한다.
② 이의신청의 기간에는 제한이 없으므로 이의의 이익이 있는 한 언제라도 이의신청을 할 수 있다.
③ 등기신청의 각하결정에 대하여 제3자는 이의신청을 할 수 없다.
④ 소유권이전등기신청서에 등기의무자의 인감증명이 첨부되지 않았음에도 소유권이전등기를 하였다면 이의신청의 방법으로 그 등기의 말소를 구할 수 있다.
⑤ 관할지방법원은 이의에 대하여 결정하기 전에 등기관에게 가등기를 명할 수 있다.

6. 등기관의 직권으로 하는 등기가 아닌 것은?

① 건물의 등기기록에 대지권의 등기를 한 때에 그 권리의 목적인 토지의 등기기록에 하는 대지권인 뜻의 등기
② 등기를 말소하는 때에 말소할 권리를 목적으로 한 제3자의 권리의 등기로서 그 승낙서가 첨부된 경우의 제3자 권리말소등기
③ 매각으로 인한 소유권이전등기시 매수인이 인수하지 아니한 부동산의 부담에 관한 기입등기를 말소하는 등기

④ 환매권의 실행에 따라 환매권자 명의로 소유권이전등기를 한 경우의 환매특약등기의 말소
⑤ 행정구역 또는 그 명칭 변경으로 인한 부동산표시변경등기 또는 등기명의인의 표시(주소)변경등기

7. 가등기에 관한 설명 중, 틀린 것은 ?

① 가등기의무자의 승낙서를 첨부하여 가등기권리자가 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.
② 가등기에 기한 본등기의 실체법상 효력은 가등기 한 날로 소급하여 발생하지 않는다.
③ 본등기 신청시 가등기의 등기필정보는 제공을 요하지 아니하고, 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공하여야 한다.
④ 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 한 경우 가등기후에 경료된 당해 가등기에 대한 가압류 등기는 직권말소된다.
⑤ 가등기상 권리의 이전등기 방식은 가등기상 권리의 처분금지가처분 기입등기와 마찬가지로 가등기에 대한 부기등기의 방식에 의한다.

8. 다음 중 등기필정보를 작성·통지하지 않는 경우는?

① 근저당권이전등기를 한 경우
② 소유권이전청구권가등기를 한 경우
③ 합유자가 추가되는 합유명의의 표시변경등기를 한 경우
④ 관공서가 등기권리자를 위해 등기를 촉탁하는 경우
⑤ 승소한 등기의무자의 신청으로 소유권이전등기를 한 경우

9. 지역권등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지역권설정의 등기를 할 때에는 지역권설정의 목적과 범위를 기록하여야 한다.
② 요역지의 소유권이 이전되면 지역권은 별도의 등기 없이 이전된다.
③ 요역지는 1필 토지 전부 이어야 하며 승역지는 1필 토지의 전부 또는 일부에 설정이 가능하다.
④ 승역지의 지상권자는 그 토지 위에 지역권을 설정할 수 있는 등기의무자가 될 수 없다.
⑤ 지역권설정등기시 요역지지역권의 등기사항은 등기관이 직권으로 기록하여야 한다.

10. 다음 판결에 의한 등기절차에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 단독으로 등기신청을 할 수 있는 판결에는 화해조서, 조정조서, 인락조서 등을 포함한다.
② 판결에 의한 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 판결주문에 등기원인일의 기재가 없으면 등기신청정보(서)에 판결선고일을 기재하여야 한다.
③ 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결의 확정 후 10년이 경과하였더라도 그 판결에 의한 소유권이전등기를 할 수 있다.
④ 형성판결인 공유물분할판결은 패소한 당사자도 그 판결에 의한 소유권보존등기가 가능하다.
⑤ 소유권이전등기말소청구소송에서 승소판결을 받은 자가 그 판결에 의한 등기신청을 하지 아니하는 경우 패소한 등기의무자가 그 판결에 기하여 직접 말소등기를 신청할 수는 있다.

11. 등기신청의 취하에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 등기관이 등기를 완료하기 전까지 등기신청을 취하할 수 있다.
② 등기의 공동신청 후 등기권리자 또는 등기의무자는 각각 단독으로 등기신청을 취하할 수 없다.
③ 동일한 신청서로 수 개의 부동산에 관한 등기신청을 한 경우 일부 부동산에 대한 등기신청을 취하할 수 없다.
④ 등기신청이 취하된 때에는 접수장에 취하되었음을 표시하고 신청서와 부속서류 일체를 반환하여야 한다.
⑤ 전자신청을 취하하려면 전자신청과 동일한 방법으로 사용자인증을 받아야 한다.

12. 다음은 구분건물의 대지권등기절차에 관하여 설명한 것이다. 이 중 그 내용이 옳지 않은 것은?

> ㉠ 구분건물은 1동건물 전부에 1등기기록를 두며 이는 구분건물의 등기부 등기사항증명서교부와 열람 시에도 이와 같다.
> ㉡ 대지권등기를 한 경우 등기관은 토지등기기록에 시항란에 대지권인 뜻의 등기를 직권으로 한다.
> ㉢ 대지권의 등기가 경료된 후에는 건물만에 대한 전세권설정등기는 할 수 있다.
> ㉣ 토지에 별도등기 있다는 뜻의 등기 및 건물만에 관한 등기라는 뜻의 등기는 당사자 신청이 아닌 직권으로 한다.
> ㉤ 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기하여야 한다.
> ㉥ 대지권등기를 한 때에는 이후 권리에 관한등기는 건물의 등기부에만 등기하고 토지등기부에는 등기를 하지 않아도 건물등기의 효력이 토지에 까지 미친다.

① ㉠, ㉤
② ㉡, ㉣, ㉥
③ ㉠, ㉢, ㉤
④ ㉡, ㉢, ㉣, ㉤
⑤ ㉠, ㉢, ㉣, ㉥

13. 지적공부의 등록사항에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 토지대장과 임야대장에는 도면번호와 축척등 을 등록한다.
② 공유지연명부에는 소유권 지분 및 대지권비율 등을 등록한다.
③ 대지권등록부에는 면적·전유부분의 건물 표시 및 소유권 지분 등을 등록한다.

④ 도면에는 고유번호·경계와 건축물 및 구조물 등의 위치 등을 등록한다.
⑤ 경계점좌표등록부에는 지번·지목·좌표 및 면적을 등록한다.

14. 다음 중 지적측량에 관한 사항 중 틀린 것은?

① 지적측량을 구분하면 기초측량에는 지적삼각측량, 지적삼각보조측량, 지적도근측량이 있고, 세부측량에는 신규, 이동, 경계복원, 지적확정, 지적현황측량등이 있다.
② 지적측량방법에는 평판측량, 전자평판측량, 경위의측량, 전파기 또는 광파기측량, 사진측량, 위성측량등이 있고 경우에 따라서는 수준측량방법도 이용한다.
③ 지적기준점은 지적삼각점, 지적삼각보조점, 지적도근점이 있다.
④ 지적삼각점의 측량성과는 시·도지사, 지적삼각보조점 및 지적도근점의 측량성과는 지적소관청이 관리 한다.
⑤ 지적소관청은 지적삼각점을 설치하거나 변경한 때, 지형·지물등의 변동으로 인하여 지적삼각점의 측량성과가 다르게 된 때에는 지체 없이 그 측량성과를 수정하여 이를 시·도지사에게 통보하여야 한다.

15. 세부측량을 하는 때에 필지마다 면적을 측정하여야 하는 경우가 아닌 것은?

① 등록전환·분할·합병 및 축척변경을 하는 경우
② 지적공부의 복구 및 신규등록을 하는 경우
③ 도시개발사업 등으로 인한 토지의 이동에 의하여 토지의 표시를 새로이 결정하는 경우
④ 경계복원측량 및 지적현황측량시 면적측량이 수반되는 경우
⑤ 등록사항의 정정을 위하여 면적을 정하는 경우

16. 지적공부의 등록사항 중 내용이 다른 것은?

① 토지의 소재, 지번은 지적공부에 공통적인 등록 사항이다.
② 면적은 토지대장, 임야대장에만 하는 등록사항이다.
③ 고유번호는 토지대장, 임야대장에만 등록하는 사항이다.
④ 좌표는 경계점좌표등록부에만 등록할 사항이다.
⑤ 지목은 토지대장, 임야대장에는 정식명칭으로 기재하나 지적도, 임야도는 부호를 기재한다.

17. 다음은 지목에 대한 사항 중 옳은 것은?

① 과수원과 목장용지내의 주거용 부지는 대이지만 묘지를 관리하는 건축물부지는 묘지이다.
② 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지와 그 소규모 수로부지는 하천이다.
③ 2필지 이상에 진입하는 통로와 아파트· 공장등 단일용도의 단지내 통로는 도로로 본다.
④ 소방관계법규에 의거 설치된 위험물이동탱크 저장시설부지의 지목은 잡종지이다.
⑤ 자동차 등의 판매목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장은 주차장이다.

18. 다음의 도시개발사업지역 – 축척변경의 토지이동시기로 옳게 나열된 것은?

① 사업인가를 받을 때 – 청산금교부일
② 사업시행신고를 한때 – 등기촉탁일
③ 공사가 준공된때– 축척변경확정공고일
④ 공사를 착수한때– 축척변경승인일
⑤ 사업계획을 수립한때– 지적공부정리결의일

19. 지적정리에 관한 내용 중 틀린 것은?

① 지적공부에 신규등록 하는 토지의 소유자는 지적소관청이 이를 조사하여 등록한다.
② 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우에는 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 정정 할 수 있다.
③ 토지소유자의 신청에 의한 정정으로 인하여 인접토지의 경계가 변경될 경우 인접소유자의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 판결서의 정본에 의하여야 한다.
④ 지적공부의 등록사항에 잘못이 있어 경계 또는 면적의 변경을 가져오는 경우 정정신청 하고자 할 때 토지소유자는 등록사항 정정측량성과도를 지적소관청에 제출하지 아니한다.
⑤ 토지소유자의 신청 또는 지적소관청의 직권에 의하여 등록사항을 정정할 때 그 정정사항이 토지소유자에 관한 사항인 경우에는 등기필증, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 정정하여야 한다.

20. 다음 중 열거한 사항에 대하여 공통적으로 지번부여 할 수 있는 방법으로 옳은 것은?

㉠ 신규등록
㉡ 등록전환
㉢ 축척변경
㉣ 지번변경
㉤ 행정구역변경에 의한 지번변경
㉥ 지적확정측량실지지역

① 인접지 본번에 부번을 붙인다.
② 종전지번중 선본번으로 부여한다.
③ 종전지번중 본번만으로 지번을 부여한다.
④ 본번을 부여하고 부번을 순차적으로 부여한다.
⑤ 당해지역 최종본번에 순차적으로 다음본번을 부여 한다.

21. 지적측량에 관한 설명으로 틀린 것은?

① "기본측량", "공공측량", "수로측량", "일반측량"은 지적측량이 아니며 측량기준점에는 국가기준점, 공공기준점, 지적기준점이 있다.

② 국가기준점중의 하나인 위성기준점 및 공공기준점은 지적기준점이 아니므로 지적측량과 관련이 없다.

③ 지적기준점(지적삼각점·지적삼각보조점·지적도근점)의 설치 또는 세부측량을 위하여 필요한 경우에 하는 측량으로서 지적삼각측량·지적삼각보조측량·지적도근측량이 있다.

④ 지적삼각점측량성과는 시·도지사가 관리하고, 지적삼각보조점측량성과 와 지적도근점측량성과는 지적소관청이 관리한다.

⑤ 토지소유자가 신청하여야 할 사항으로서 토지소유자의 신청이 없어 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 지적공부를 정리한 때에는 그 조사·측량에 들어간 비용은 징수하지 아니한다.

22. 다음 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에서 정하는 용어의 정의 중 옳은 것은?

① '지목'이라 함은 토지의 지형에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.

② "경계"란 필지를 구획하는 선의 굴곡점으로서 지적도나 임야도에 도해형태로 등록하거나 경계점좌표등록부에 좌표형태로 등록하는 점을 말한다.

③ "등록전환"이란 토지대장 및 지적도에 등록된 토지를 임야대장 및 임야도에 옮겨 등록하는 것을 말한다.

④ '토지의 이동'이라 함은 토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소및 회복하는 것을 말한다.

⑤ "연속지적도"란 지적측량을 하지 아니하고 전산화된 지적도 및 임야도 파일을 이용하여, 도면상 경계점들을 연결하여 작성한 도면으로서 측량에 활용할 수 없는 도면을 말한다.

23. 지적정리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 바다로 된 토지에 대하여 토지소유자의 등록말소신청이 없어 지적소관청이 직권으로 지적공부를 말소한 경우에 토지소유자에게 지적정리를 통지하여야 한다.

② 등기관서의 등기필통지서에 의하여 지적공부에 등록된 토지소유자의 변경사항을 정리한 경우에 토지소유자에게 지적정리를 통지하여야 한다.

③ 지적소관청은 등록전환으로 인하여 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 그 등기완료통지서를 접수한 날부터 15일 이내 해당 토지소유자에게 지적정리를 통지하여야 한다.

④ 지적소관청은 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 경우 지적정리의 통지는 지적공부에 등록한 날부터 7일 이내에 토지소유자에게 하여야 한다.

⑤ 지적소관청은 지적공부를 복구하였으나 지적공부 정리 내용을 통지받을 자의 주소나 거소를 알 수 없는 경우에는 일간신문, 해당 시·군·구의 공보 또는 인터넷홈페이지에 공고하여야 한다.

24. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에서 규정하고 있는 기간 중 잘못된 것은?

① '등록전환' 할 토지가 있을 때에 토지소유자는 60일 이내에 지적소관청에 등록전환 신청

② 1필지의 일부가 용도가 변경된 경우에는 토지소유지는 60일 이내에 지적소관청에 분할신청하여야 한다.

③ 축척변경에 의한 청산금에 이의가 있는 자는 납부고지 또는 수령통지를 받은 날로 부터 1개월이내에 지적소관청에 신청한다.

④ 지적측량적부심사 청구사안을 회부 받은 지방지적위원회는 회부 받은 날로부터 부득이한 경우를 제외하고는 원칙적으로 30일 이내에 심의·의결 하여야 한다.

⑤ 주택법에 의한 공동주택의 부지와 도로·하천·제방·구거 등의 합병할 토지가 있는 토지소유자는 합병사유가 발생한 날로부터 60일 이내 지적소관청에 합병 신청하여야 한다.

25. 부동산의 보유단계에서 과세되는 조세의 세목(稅目)에 해당되지 않은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 인지세
ㄴ. 농어촌특별세
ㄷ. 지방소득세
ㄹ. 지방교육세
ㅁ. 특정부동산에 대한 지역자원시설세

① ㄱ

② ㄱ, ㄴ

③ ㄴ, ㄷ

④ ㄱ, ㄷ, ㄹ

⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

26. 「지방세법」 상 취득세의 취득시기에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 건축물을 건축하여 취득하는 경우에는 사용승인서를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

② 관계법령에 따라 매립·간척 등으로 토지를 원시취득 하는 경우에는 공사준공인가일을 취득일로 본다. 다만, 공사준공인가일 전에 사용승낙 이나 허가를 받은 경우에는 사용승낙일 또는 허가일을 취득일로 본다.

③ 무상승계취득의 경우에는 그 계약일(상속 또는 유증으로 인한 취득의 경우에는 상속 또는 유증개시일을 말한다).

④「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 신고서를 제출하여「부동산 거래신고등에 관한 법률」에 따라 검증이 이루어진 취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일을 취득일로 본다.

⑤「민법」제839조의2 및 제843조에 따른 재산분할로 인한 취득의 경우에는 취득물건의 등기일 또는 등록일을 취득일로 본다.

27.「지방세법」상 취득세의 세율에 관한 내용으로 틀린 것은? 단, 중과기준세율은 1,000분의 20을 말한다.

① 지방자치단체의 장은 조례에 정하는 바에 따라 취득세 세율을 표준세율의 50%의 범위에서 가감할 수 있다.

② 같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그중 높은 세율을 적용한다.

③ 별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장, 고급선박에 해당하는 부동산 등을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율에 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용한다.

④ 과밀억제권역에서 본점 또는 주사무소의 사업용 부동산(신축 및 증축에 한한다)을 취득하는 경우의 취득세율은 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율을 적용한다.

⑤「민법」제834조, 제839조의2 및 제840조에 따른 재산분할로 인한 취득인 경우의 취득세율은 표준세율에서 중과기준세율을 뺀 세율을 적용한다.

28.「지방세법」상 취득세에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 배우자 또는 직계존비속 아닌 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산 등을 유상으로 취득한 것으로 본다.

ㄴ. 합유물의 분할로 인한 취득에 대한 세율은 표준세율에서 중과기준세율(2%)을 뺀 세율로 한다.

ㄷ. 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합 체육시설 이용회원권 또는 요트회원권의 취득에 대한 표준세율은 4%로 한다.

ㄹ. 취득세 법정신고기한이 지난 후 1개월 이내에 기한 후 신고를 한 경우에는 해당 가산세액의 20%에 상당하는 금액을 감면한다.

ㅁ.「주택법」에 따른 공동주택의 개수(대수선은 제외한다)로 인한 취득 중 법령으로 정하는 주택과 관련된 개수로 인한 취득에 대해서는 취득세를 면제한다.

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

29.「지방세법」상 부동산 등기에 대한 등록면허세 표준세율의 구분으로 틀린 것은?

① 소유권의 보존 등기 : 부동산 가액의 1,000분의 8

② 무상으로 인한 소유권 이전 등기 : 부동산 가액의 1,000분의 8

③ 유상으로 인한 소유권 이전 등기 : 부동산 가액의 1,000분의 20

④ 임차권의 설정 및 이전 : 월 임대차금액의 1,000분의 2

⑤ 저당권, 경매신청, 가처분 : 채권금액의 1,000분의 2

30.「지방세법」상 재산세의 세율적용에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주택에 대한 재산세는 주택별로 주택의 세율을 적용한다.

②「건축법시행령」에 따른 다가구주택은 1가구가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 분리된 부분을 1구의 주택으로 본다. 이 경우 그 부속토지는 건물면적의 비율에 따라 각각 나눈 면적을 1구의 부속토지로 본다.

③ 주택을 2명 이상이 공동으로 소유하는 경우 해당 주택에 대한 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준에 주택의 세율을 적용한다.

④ 주택의 토지와 건물의 소유자가 다를 경우 해당 주택에 대한 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준에 주택의 세율을 적용한다.

⑤ 납세의무자가 소유하고 있는 해당 지방자치단체 관할구역에 있는 분리과세대상이 되는 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 분리과세대상의 세율을 적용한다.

31.「지방세법」상 재산세의 납세의무자에 대한 설명으로 틀린 것은?

① 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사 실상의 소유자를 신고하지 아니하였을 때에는 상속인들이 공동으로 납세의무자가 된다.

②「신탁법」에 따라 수탁자명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

③ 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합과 재산세 과세대상 재산을 연부(年賦)로 매매계약을 체결하고, 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우에는 그 매수계약자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

④ 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데 도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 공부상의 소유자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

⑤ 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 종중재산 으로서 종중소유임을 신고하지 아니하였을 때에는 공부상의 소유자는 재산세를 납부할 의무가 있다.

32. 「지방세법」상 주택에 대한 재산세의 규정으로 틀린 것은?

① 납세의무자는 과세기준일 현재 주택을 사실상으로 소유하고 있는 자이다.
② 과세표준은「지방세법」에 따른 시가표준액에 공정시장가액비율(60%)을 곱하여 산정한 가액으로 한다.
③ 1동(棟)의 건물이 주거와 주거외의 용도로 사용되고 있는 경우에는 주거용으로 사용되는 면적이 전체의 100분의 50 이상 인 경우에는 주택으로 본다.
④ 별장에 대한 세율은 과세표준의 1,000분의 40이며, 그 밖의 주택의 경우는 과세표준의 1,000의 1에서 1,000분의 4의 초과누진세율을 적용하므로 고급주택에 대한 별도의 규정은 없다.
⑤ 납기는 해당연도에 부과·징수할 세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지로 한다. 다만, 해당연도에 부과·징수할 세액이 20만원 이하인 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.

33. 다음과 같이 부동산매매가 이루어진 경우 2018년도「지방세법」상 재산세와 「종합부동산세법」상 종합부동산세의 납세의무자는? 단, 법인장부에 따라 취득가격이 증명되는 취득이며, 재산세와 종합부동산세 모두 납세의무가 있는 것으로 가정한다.

○ 거래당사자(매도자 : 주택건설법인 A, 매수자 : 개인 甲) ○ 잔금지급일 (계약상 : 2018년 5월 20일, 사실상 : 2018년 6월 10일) ○ 등기일 : 2018년 7월 5일

	재산세	종합부동산세
①	개인 甲	개인 甲
②	개인 甲	주택건설법인 A
③	주택건설법인 A	개인 甲
④	주택건설법인 A	주택건설법인 A
⑤	안분계산	안분계산

34. 「소득세법」상 양도의 범위에 속하지 않는 것은?

① 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우
② 부담부증여
③ 손해배상에 있어서 위자료 지급에 갈음하여 당사자 일방이 소유하고 있던 부동산으로 대물변제하는 경우
④ 법인에 대한 현물출자
⑤ 교환의 경우 .

35. 「소득세법」상 실지거래가액에 의한 양도차익의 산정 시 필요경비에 산입하는 것으로 틀린 것은?

① 양도 자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를 위하여 지출한 비용
② 양도소득세과세표준 신고서 작성비용 및 계약서 작성비용
③ 당초 약정에 의한 거래가액의 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액
④ 취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권 등을 확 보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 과세기간의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 금액
⑤ 토지 또는 건물의 자산을 취득함에 있어서 법령 등의 규정에 따라 매입한 국민주택채권 및 토지개발채권을 만기 전에 양도함으로써 발생하는 매각차손

36. 「소득세법」상 양도소득세의 장기보유특별공제에 대한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 동일 연도에 공제대상 자산을 수회 양도한 경우에도 공제요건에 해당하면 자산별로 각각 공제하는 물적(物的) 공제의 성격을 가진다. ㄴ. 보유기간이 12년 5개월인 상가건축물인 경우의 공제액은 양도차익의 100분의 30이다. ㄷ. 보유기간은 해당 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 배우자 또는 직계존비속간 증여재산에 대한 이월과세 규정을 적용받는 경우에는 증여 받은 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다. ㄹ. 미등기양도자산 및 국외소재자산의 양도시에는 공제에서 제외한다.

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

37. 「소득세법」상 1세대 1주택 비과세 요건(6년 보유)을 갖춘 고가주택에 대한 세액계산 구조이다. ( ) 안에 내용으로 옳은 것은?

구분	내용
양도차익	= 일반양도차익 × 〔{양도가액 - (㉠)}/양도가액〕
(-) 장기보유특별공제	= 일반양도차익 × (㉡) × 〔{양도가액 - (㉠)}/양도가액〕
(-) 양도소득기본공제	= (㉢)
양도소득과세표준	= 양도소득금액 - (㉢)

	㉠	㉡	㉢
①	6억원	18%	250만원
②	6억원	18%	0원
③	9억원	18%	250만원
④	9억원	48%	0원
⑤	9억원	48%	250만원

38. 「소득세법」상 양도차익을 계산할 때 그 취득시기 및 양도시기로 틀린 것은?

① 자산의 양도차익을 계산할 때 그 취득시기 및 양도시기는 법령으로 정하는 경우를 제외하고는 해당 자산의 대금을 청산한 날로 한다.
② 상속 또는 증여에 의하여 취득한 자산에 대하여는 그 상속이 개시된 날 또는 증여를 받은 날로 한다.
③ 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 매매계약서상 잔금지급약정일로 한다.
④ 공익사업을 위하여 수용되는 경우에는 대금을 청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기 접수일 중 빠른 날로 한다.
⑤ 「민법」의 규정에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우에는 해당 부동산의 점유를 개시한 날로 한다.

39. 「소득세법」상 다음의 토지를 양도한 경우 양도차익을 계산하면 얼마인가?

	실지거래가액	기준시가(개별공시지가)
㉠ 양도가액	3억 원	2억 원
㉡ 취득가액	(?)	1억 원
㉢ 기타 필요경비 : 1천 5백만 원		
㉣ 매매사례가액과 감정가액은 없으며, 등기된 토지임		

① 1억 5천 3백만원
② 1억 4천 7백만원
③ 1억 3천 5백만원
④ 1억 2천 7백만원
⑤ 1억 5천 7백만원

40. 다음은 조세의 납세의무성립시기이다. 틀린 것은?

① 재산세 : 과세기준일
② 양도소득세 : 양도하는 때
③ 종합부동산세 : 과세기준일
④ 취득세 : 취득하는 때
⑤ 가산세 : 가산할 국세·지방세의 납세의무가 성립하는 때