

제1과목 : 부동산공시에 관한 법령 및 부동산 관련 세법

1. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량을 실시하여야 하는 경우로 틀린 것은?

- ① 토지의 합병에 따라 지적공부를 정리하는 경우
- ② 지적측량수행자가 실시한 지적측량성과를 검사하는 경우
- ③ 등록전환을 하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
- ④ 신규등록을 하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
- ⑤ 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우

2. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 영구적 건축물 중 박물관, 미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원의 부지에 관한 지목의 구분으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 고려하지 않음)

- ① 대 ② 공원 ③ 사적지
- ④ 유원지 ⑤ 학교용지

3. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 부동산종합공부의 관리 및 운영 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 부동산종합공부에 토지적성평가 확인서의 내용을 등록하여야 한다.
- ② 지적소관청은 부동산종합공부의 멸실 또는 훼손에 대비하여 이를 별도로 복제하여 관리하는 정보관리체계를 구축하여야 한다.
- ③ 부동산종합공부의 등록사항을 관리하는 기관의 장은 지적소관청에 상시적으로 관련 정보를 제공하여야 한다.
- ④ 지적소관청은 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위하여 부동산종합공부를 관리·운영한다.
- ⑤ 부동산종합공부 기록사항의 전부 또는 일부에 관한 증명서를 발급받으려는 자는 지적소관청이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다.

4. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적도의 축척이 600분의 1인 지역에서 신규등록할 1필지의 측정면적이 928.651m²인 경우 토지대장에 등록할 면적은? (단, 다른 조건은 고려하지 않음)

- ① 928m² ② 928.6m² ③ 928.65m²
- ④ 928.7m² ⑤ 929m²

5. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지개발사업 등의 시행자가 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 지적소관청에 신고하여야 한다. 이에 해당하는 사업으로 틀린 것은?

- ① 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업
- ② 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 고속철도, 일반철도 및 광역철도 건설사업

- ③ 「도로법」에 따른 고속국도 및 일반국도 건설사업
- ④ 「항만법」에 따른 항만개발사업
- ⑤ 「관광진흥법」에 따른 관광단지 개발사업

6. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 연속지적도의 관리 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지적소관청은 연속지적도의 관리 및 정비에 관한 정책을 수립·시행하여야 한다.
- ② 지적소관청은 지적도·임야도에 등록된 사항에 대하여 토지의 이동 또는 오류사항을 정비한 때에는 이를 연속지적도에 반영하여야 한다.
- ③ 시·도지사는 지적소관청의 연속지적도 정비에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 연속지적도를 체계적으로 관리하기 위하여 연속지적도 정보관리체계를 구축·운영하여야 한다.
- ⑤ 시·도지사는 연속지적도 정보관리체계의 구축·운영에 관한 업무를 한국국토정보공사에 위탁하여야 한다.

7. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 축척변경에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 축척변경 시행 공고지역으로 한정함)

- ① 축척변경에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 지적소관청에 축척변경위원회를 둔다.
- ② 축척변경위원회의 위원장은 위원 중에서 지적소관청이 지명한다.
- ③ 지적소관청은 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다.
- ④ 지적소관청은 청산금의 납부 및 지급이 완료되었을 때에는 지체 없이 청산금 조서를 작성하여야 한다.
- ⑤ 지적소관청은 축척변경에 관한 측량을 완료하였을 때에는 시행공고일 현재의 지적공부상의 면적과 측량 후의 면적을 비교하여 그 변동사항을 표시한 축척변경 지번별 조서를 작성하여야 한다.

8. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지상경계의 구분 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.
- ② 경계점 좌표는 경계점좌표등록부 시행지역의 지상경계점등록부의 등록사항이다.
- ③ 관계 법령에 따라 인가·허가 등을 받아 토지를 분할하려는 경우에는 지상 경계점에 경계점표지를 설치하여 측량할 수 있다.
- ④ 경계점 위치 설명도, 경계점표지의 종류 및 경계점 위치는 지상경계점등록부의 등록사항이다.
- ⑤ 지적확정측량의 경계는 사업계획도대로 결정하되, 공사가 완료된 현황이 사업계획도와 다를 때에는 미리 지적측량수행자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

9. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량의 적부심사 등에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- (가)(으)로부터 지적측량 적부심사청구를 회부받은 지방지적위원회는 그 심사청구를 회부받은 날부터 (나) 이내에 심의·의결하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 그 심의기간을 해당 지적위원회의 의결을 거쳐 30일 이내에서 한 번만 연장할 수 있다.

○ (다)은(는) 지방지적위원회의 의결서를 받은 날부터 (르) 이내에 지적측량 적부심사 청구인 및 이해관계인에게 그 의결서를 통지하여야 한다.

- ① 가: 시·도지사, 나: 60일, 다: 시·도지사, 르: 15일

② 가: 시·도지사, 나: 90일, 다: 지적소관청, 르: 15일

③ 가: 시·도지사, 나: 60일, 다: 시·도지사, 르: 7일

④ 가: 지적소관청, 나: 60일, 다: 지적소관청, 르: 7일

⑤ 가: 지적소관청, 나: 90일, 다: 시·도지사, 르: 15일

10. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지대장과 공유지연명부의 공동 등록사항을 모두 고른 것은?

- 가. 지번

나. 토지의 이동사유

다. 토지의 고유번호

르. 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호(국가, 지방자치단체, 법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호)

- ① 가, 다 ② 가, 나, 르 ③ 가, 다, 르

④ 나, 다, 르 ⑤ 가, 나, 다, 르

11. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적소관청이 지적공부의 등록사항에 잘못이 있는지를 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?

- 가. 토지이동정리 결의서의 내용과 다르게 정리된 경우

나. 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우

다. 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우

르. 지적공부의 작성 또는 제작성 당시 잘못 정리된 경우

로. 지적측량성과와 다르게 정리된 경우

- ① 가, 나, 다 ② 가, 나, 르, 로

③ 가, 다, 르, 로 ④ 나, 다, 르, 로

⑤ 가, 나, 다, 르, 로

12. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적위원회 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자는 관할 시·도지사를 거쳐 중앙지적위원회에 지적측량 적부심사를 청구할 수 있다.

- ② 중앙지적위원회는 지적재조사 기본계획의 수립 및 변경에 관한 사항을 심의·의결한다.

③ 중앙지적위원회의 위원장이 회의를 소집할 때에는 회의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 7일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다.

④ 중앙지적위원회가 현지조사를 위해 필요할 때에는 지적측량수행자에게 그 소속 측량기술자 중 지적기술자를 참여시키도록 요청할 수 있다.

⑤ 중앙지적위원회로부터 의결서를 받은 국토교통부장관은 그 의결서를 지적소관청에 송부하여야 한다.

13. 등기권리자와 등기의무자가 등기를 공동으로 신청해야 하는 경우는?

- ① 특정유증에 따른 등기

② 이행판결에 의한 등기

③ 부동산표시의 변경등기

④ 소유권보존등기의 말소등기

⑤ 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기

14. 합필의 등기를 할 수 있는 경우를 모두 고른 것은? (단, 토지소유자가 지적소관청에 토지합병을 신청할 당시부터 아래의 등기가 존재함)

- 가. 합필하려는 토지에 지상권의 등기가 있는 경우

나. 합필하려는 토지의 소유자별 공유지분이 다른 경우

다. 합필하려는 토지에 가등기담보권의 등기가 있는 경우

르. 합필하려는 토지에 승역지에 하는 지역권의 등기가 있는 경우

로. 합필하려는 모든 토지에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권의 등기가 있는 경우

- ① 가, 나 ② 다, 로 ③ 가, 나, 다

④ 가, 르, 로 ⑤ 나, 다, 르, 로

15. 부동산등기를 신청하는 경우에 등기소에 제공하여야 할 신청정보 및 첨부정보에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 「민법」상 사단법인이 부동산취득에 따른 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 주무관청의 허가증명서면을 첨부해야 한다.

② 학교법인의 기본재산인 부동산에 관한 처분에 따른 등기신청에는 관할청의 허가를 증명하는 서면을 첨부할 필요가 없다.

③ 공동신청 또는 승소한 등기권리자의 단독신청에 의하여 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에는 등기필정보를 제공해야 한다.

④ 농지를 매수한 자가 농지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤더라도 농지취득자격증명을 발급받지 못하였다면 그 소유권을 취득하지 못한다.

⑤ 토지에 관한 매매계약 체결 후 토지거래허가구역으로 지정된 경우에도 관할청의 토지거래허가서를 첨부하지 않으면 소유권이전등기를 마칠 수 없다.

16. 등기의 신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공동상속인 중 일부는 자신의 상속지분만에 대한 상속 등기를 신청할 수 없다.
- ② 「민법」상 조합재산에 속하는 부동산의 등기는 그 조합의 명의로 조합원이 신청할 수 있다.
- ③ 등기원인이 발생한 후에 등기관리자에 대하여 상속이 있는 경우, 상속인이 그 등기를 신청할 수 있다.
- ④ 건물 또는 토지의 소유권을 포기한 경우, 그 소유권을 포기한 자는 단독으로 그에 따른 등기를 신청할 수 없다.
- ⑤ 전세권의 범위를 10층 북쪽 201m²에서 3층 동쪽 485m²로 변경하는 경우, 전세권변경등기가 아니라 별개의 전세권 설정등기를 신청해야 한다.

17. 주등기의 방식으로 하는 등기는?

- ① 환매특약의 등기
- ② 지상권의 이전등기
- ③ 공유물 분할금지의 약정등기
- ④ 전세권을 목적으로 하는 저당권의 이전등기
- ⑤ 등기의 전부가 말소된 경우 그 전부에 대한 회복등기

18. 소유권에 관한 등기에 대한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 소유권보존등기에는 등기원인과 그 연월일을 기록한다.
- ㄴ. 공유물분할금지 약정의 변경등기는 공유자 전원이 공동으로 신청하여야 한다.
- ㄷ. 시장의 확인에 의하여 미등기 토지의 소유자임을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ㄹ. 등기관이 미등기 토지에 관해 법원의 촉탁으로 경매개시결정 등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 한다.

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

19. 등기관이 승역지의 등기기록에 지역권설정의 등기를 할 때 기록하여야 할 사항이 아닌 것은?

- ① 범위 ② 요역지
- ③ 지역권자 ④ 지역권설정의 목적
- ⑤ 등기원인 및 그 연월일

20. 임차권등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공유지분에 대한 임차권을 등기할 수 있다.
- ② 지하공간에 상하의 범위를 정하여 하는 구분임차권등기는 허용되지 않는다.
- ③ 상가건물 임차권등기명령은 임대인에게 그 결정이 송달된 때에 효력이 생긴다.
- ④ 임차인이 「주택임대차보호법」상 우선변제권을 갖추고 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 임차주택을 점유한 날을 기재하여야 한다.
- ⑤ 임차인이 「상가건물임대차보호법」상 대항력을 갖추고 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 사업자등록을 신청한 날을 기재하여야 한다.

21. 부동산등기의 신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없다.
- ② 공유자 중 1인은 자기 지분만의 소유권이전등기를 신청할 수 없다.
- ③ 공유지분을 목적으로 하는 지상권설정등기를 공동으로 신청할 수 없다.
- ④ 외국인은 외국인등록을 하였거나 국내거소신고를 한 경우에 전자신청을 할 수 있다.
- ⑤ 소유권의 등기명의인인 지방자치단체가 등기의무자로서 등기를 방문신청하는 경우, 인감증명을 제출할 필요가 없다.

22. 부동산등기법상 신탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 수탁자가 여러 명인 경우, 등기관은 신탁재산이 공유인 뜻을 기록하여야 한다.
- ② 신탁원부에 신탁관리인의 성명 및 주소를 기록하는 경우, 수익자의 성명 및 주소를 기재하지 않을 수 있다.
- ③ 수탁자가 동일한 여러 개의 신탁을 합병하는 경우, 수탁자는 단독으로 신탁부동산에 관한 권리변경등기를 신청할 수 있다.
- ④ 위탁자와 수익자의 합의로 수탁자를 해임한 경우, 신탁자는 단독으로 신탁부동산에 관한 권리의전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 등기관이 수탁자의 변경으로 인한 신탁부동산의 이전등기를 하는 경우, 직권으로 그 부동산에 관한 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다.

23. 1필의 토지 전부에 대한 지상권설정등기청구권보전가등기에 의해 지상권설정의 본등기가 행해진 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기로서 직권말소의 대상이 되는 것은?

- ① 저당권설정등기
- ② 토지임차권설정등기
- ③ 채납처분으로 인한 압류등기
- ④ 가압류 및 가처분 등 처분제한의 등기
- ⑤ 소유권이전등기 및 소유권이전등기청구권보전 가등기

24. 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 따라 관할 지방법원이 그 등기의 기록명령을 하였더라도 그 기록명령에 따른 등기를 할 수 없는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지상권말소등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 지상권을 목적으로 한 저당권이 성립한 경우
- ㄴ. 소유권이전등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 소유권이전등기가 되어 있는 경우
- ㄷ. 임차권설정등기의 기록명령이 있었으나, 그 기록명령에 따른 등기 전에 동일한 부분에 임차권설정등기가 되어 있는 경우
- ㄹ. 등기관이 기록명령에 따른 등기를 하기 위하여 신청인에게 첨부정보를 다시 등기소에 제공할 것을 명령하였으나, 신청인이 이에 응하지 아니한 경우

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

25. 국세기본법령 및 지방세기본법령상 납세의무의 성립 시기에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 원천징수, 예정 신고 및 수시부과의 경우는 고려하지 않음)

- ① 토지에 대한 양도소득세: 과세기간이 끝나는 때
- ② 주택에 대한 종합부동산세: 과세기준일
- ③ 전세권설정등기에 대한 등록면허세: 등기하는 때
- ④ 토지에 대한 재산세: 과세기준일
- ⑤ 건축물에 대한 지역자원시설세: 취득하는 때

26. 지방세기본법령상 가산세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지방세를 감면하는 경우 가산세는 감면대상에 포함하지 아니한다.
- ② 사기나 그 밖의 부정한 행위로 법정신고기한까지 과세표준 신고를 하지 아니한 경우(기한 후 신고는 하지 않음) 무신고납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액을 무신고가산세로 부과한다.
- ③ 신고 당시 소유권에 대한 소송으로 상속재산으로 확정되지 아니하여 과소신고한 경우 과소신고가산세를 부과하지 아니한다.
- ④ 지방자치단체의 장은 「지방세기본법」 또는 지방세관계법에 따라 가산세를 부과하는 경우 납세자가 해당 의무를 이행하지 아니한 정당한 사유가 있을 때에는 납세자가 법령에 따른 신청을 하는 경우 가산세를 부과하지 아니한다.
- ⑤ 법정신고기한이 지난 후 1개월 이내에 지방자치단체의 장이 과세표준과 세액을 결정할 것을 미리 알고 기한후 신고서를 제출한 경우 무신고가산세액의 100분의 50에 상당하는 금액을 감면한다.

27. 지방세법령상 등록면허세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 취득가액이 50만원인 토지의 소유권 이전 등기를 하는 자는 등록면허세 납세의무가 없다.
- ② 부동산 등기에 대한 등록면허세의 납세지는 소유자의 주소지이다.
- ③ 부동산 등기에 대한 등록면허세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다.
- ④ 월 임대차금액의 1천분의 2로 계산한 임차권 설정 등기의 등록면허세액이 11만2천500원보다 적을 때에는 11만2천500원으로 한다.
- ⑤ 채권자대위자는 납세의무자를 대위하여 부동산의 등기에 대한 등록면허세를 신고납부할 수 있다.

28. 지방세법령상 재산세 징수에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지방자치단체의 장은 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할구역에 있는 부동산에 대하여만 대통령령으로 정하는 바에 따라 물납을 허가할 수 있다.
- ② 지방자치단체의 장은 재산세 납부세액이 250만원을 초과하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 3개월 이내에 분할납부하게 할 수 있다.

- ③ 「지방세법」 제118조의2에 따른 주택 재산세의 납부유예를 신청한 납세의무자는 그 유예할 주택 재산세에 상당하는 담보를 제공하여야 한다.
- ④ 고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2천원 미만인 경우 해당 재산세를 징수하지 아니한다.
- ⑤ 신탁재산의 수탁자는 신탁 설정일 전에 법정기일이 도래한 위탁자의 재산세에 대하여 그 신탁재산으로써 납부할 의무가 있다.

29. 지방세법령상 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은 모두 몇 개인가?

- 재산세 과세대상 중 토지란 지적공부의 등록대상이 되는 토지뿐만 아니라 그 밖에 사용되고 있는 사실상의 토지를 말하므로 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택의 부속토지를 포함한다.
- 재산세 과세기준일 현재 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 재산세를 부과하지 않는다.
- 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 재산세를 부과하지 않는다.
- 재산세 과세대상 물건의 공부상 등재현황과 사실상의 현황이 다른 경우 공부상 등재현황에 따라 재산세를 부과하는 경우가 있다.
- 건축물에 대한 재산세 과세대상은 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

30. 지방세법령상 취득세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 취득이란 매매, 교환 등 유상의 취득을 말하며 기부는 제외한다.
- ㄴ. 건축물 중 조작 설비, 그 밖의 부대설비에 속하는 부분으로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.
- ㄷ. 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가하거나 감소한 경우에는 취득으로 본다.
- ㄹ. 피상속인이 상속인에게 한 유증은 상속으로 인하여 취득하는 경우에 포함되지 않으므로 상속인 각자가 상속받는 취득물건을 취득한 것으로 보지 않는다.
- ㅁ. 「주택법」 제11조에 따른 주택조합이 해당 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산 중에서 공동주택 부대시설·복리시설은 조합원에게 귀속되는 부동산이라 하더라도 그 조합원이 취득한 것으로 보지 않는다.

- ① \neg ② \neg, \square ③ \neg, \square
④ \sqsubset, \sqsupset ⑤ $\sqsubset, \sqsupset, \square$

31. 지방세법령상 2025년도에 납세의무가 성립하는 재산세의 과세표준을 산정하는 경우, 지방세법시행령 제110조의2에 따라 1세대 1주택으로 인정되는 주택 중 시가표준액이 6억원을 초과하는 주택에 적용하는 공정시장가액비율은?

- ① 시가표준액의 100분의 43
- ② 시가표준액의 100분의 44
- ③ 시가표준액의 100분의 45
- ④ 시가표준액의 100분의 60
- ⑤ 시가표준액의 100분의 70

32. 지방세법령상 취득세의 비과세에 관한 다음 설명에서 밑줄 친 ‘대통령령으로 정하는 가액 이하의 주택’이 의미하는 것은?

「주택법」 제2조 제3호에 따른 공동주택의 개수(「건축법」 제2조 제1항 제9호에 따른 대수선은 제외한다)로 인한 취득 중 ‘대통령령으로 정하는 가액 이하의 주택’과 관련된 개수로 인한 취득에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다.

- ① 공동주택의 개수 이전 최초 취득 당시 「지방세법」 제4조에 따른 주택의 시가표준액이 6억원 이하인 주택
- ② 공동주택의 개수 이전 최초 취득 당시 실지거래가액이 9억원 이하인 주택
- ③ 공동주택의 개수로 인한 취득 당시 「지방세법」 제4조에 따른 주택의 시가표준액이 9억원 이하인 주택
- ④ 공동주택의 개수로 인한 취득 당시 주택의 실지거래가액이 6억원 이하인 주택
- ⑤ 공동주택의 개수로 인한 취득 당시 인근 유사 주택의 부동산거래신고 내역으로 확인된 거래가액이 6억원 이하인 주택

33. 종합부동산세법령상 토지에 대한 과세 및 부과·징수 등에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 2025년도 납세의무 성립분임)

- ① 토지에 대한 종합부동산세는 국내에 소재하는 토지에 대하여 종합합산과세대상과 별도합산과세대상으로 구분하여 과세한다.
- ② 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 100분의 100의 공정시장가액비율을 곱한 금액(영보다 작은 경우에는 영으로 본다)으로 한다.
- ③ 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 납세의무자는 종합부동산세의 과세표준과 세액을 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할세무서장에게 신고하여야 한다.

- ④ 납세의무자가 토지분 종합부동산세의 납부유예를 그 납부기한 만료일까지 신청하는 경우 관할세무서장은 이를 허가할 수 있다.
- ⑤ 관할세무서장은 법령에 따른 주택분 종합부동산세의 납부유예 신청을 받은 경우 납부기한 만료일까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세의무자에게 납부유예 허가 여부를 통지하여야 한다.

34. 종합부동산세법령상 주택에 대한 과세에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 2025년도 납세의무 성립분임)

- ① 「신탁법」 제2조에 따른 수탁자의 명의로 등기된 신탁주택의 경우 그 위탁자는 종합부동산세를 납부할 의무가 없다.
- ② 과세표준 합산의 대상에 포함되지 아니하는 주택을 보유한 납세의무자는 해당 연도 10월 16일부터 10월 31일까지 해당 주택의 보유현황을 신고하여야 한다.
- ③ 공익법인등이 직접 공익목적사업에 사용하는 1주택만을 보유한 경우 종합부동산세의 세율은 1천분의 50을 적용한다.
- ④ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주택은 법령에 따라 해당 주택의 보유현황을 신고한 경우 종합부동산세 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.
- ⑤ 2주택을 소유하여 1천분의 27의 세율이 적용되는 법인의 경우 해당 연도에 납부하여야 할 주택에 대한 총세액상당액으로서 세부담의 상한을 초과하는 세액에 대해서는 이를 없는 것으로 본다.

35. 소득세법령상 거주자의 양도소득세 신고 및 납부에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 양도할 때 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우 그 허가일이 속하는 분기의 말일부터 2개월 이내에 양도소득과세표준 예정신고를 하여야 한다.
- ② 법령에 따른 부담부증여의 채무액에 해당하는 부분으로서 양도로 보는 경우 그 양도일이 속하는 반기의 말일부터 3개월 이내에 양도소득과세표준을 신고하여야 한다.
- ③ 양도차손이 발생한 경우 양도소득과세표준 예정신고를 하지 아니한다.
- ④ 해당 과세기간의 양도소득금액이 있는 경우 해당 과세기간의 과세표준이 없다면 양도소득과세표준 확정신고를 하지 아니한다.
- ⑤ 확정신고납부를 하는 경우 「소득세법」 제107조에 따른 예정신고 산출세액이 있을 때에는 이를 공제하여 납부한다.

36. 소득세법령상 거주자의 부동산임대 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부동산임대업에서 발생하는 사업소득이 있는 자가 사업장 소재지를 납세지로 신청한 경우 국세청장 또는 관할지방국세청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업장 소재지를 납세지로 지정할 수 있다.
- ㄴ. 국외에 소재하는 주택 1개만을 소유하는 자의 해당 주택 임대소득은 비과세소득이다.
- ㄷ. 광업제단을 대여하는 사업은 부동산임대업에 해당되지 않는다.
- ㄹ. 해당 과세기간의 주거용 건물 임대업을 제외한 부동산임대업에서 발생한 결손금은 그 과세기간의 종합소득 과세표준을 계산할 때 공제하지 아니한다.

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

37. 다음은 소득세법시행령 제168조의6 ‘비사업용 토지의 기간기준’의 일부이다. ()에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

- 토지의 소유기간이 5년 이상인 경우에는 다음 각 목의 모두에 해당하는 기간
- 가. 양도일 직전 5년 중 ()년을 초과하는 기간
- 나. 양도일 직전 3년 중 ()년을 초과하는 기간
- 다. 토지의 소유기간의 100분의 ()에 상당하는 기간을 초과하는 기간

- ① ㄱ: 2, ㄴ: 1, ㄷ: 30 ② ㄱ: 2, ㄴ: 1, ㄷ: 40
- ③ ㄱ: 3, ㄴ: 2, ㄷ: 30 ④ ㄱ: 3, ㄴ: 2, ㄷ: 40
- ⑤ ㄱ: 4, ㄴ: 2, ㄷ: 40

38. 소득세법령상 거주자가 실지거래가액에 따른 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 자본적지출액 등 및 양도비 등은 그 지출에 관하여 법령에 따른 증명서류를 수취·보관하거나 실제 지출사실이 금융거래 증명서류에 의하여 확인되는 경우에 한함)

- ① 양도자산을 취득한 후 쟁송이 있는 경우에 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용·화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 금액은 자본적지출액 등에 해당한다.
- ② 「소득세법」 제94조 제1항 각 호의 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용으로서 매매계약에 따른 인도의무를 이행하기 위하여 양도자가 지출하는 명도비용은 양도비 등에 해당한다.

- ③ 「소득세법시행령」 제163조 제1항 제1호를 적용할 때 당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정하는 경우 당해 이자상당액은 취득원가에 포함한다. 다만, 당초 약정에 의한 거래가액의 지급기일의 지연으로 인하여 추가로 발생하는 이자상당액은 취득원가에 포함하지 아니한다.
- ④ 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금(재건축부담금의 납부의무자와 양도자가 서로 다른 경우에는 양도자에게 사실상 배분될 재건축부담금상당액)은 자본적지출액 등에 해당한다.
- ⑤ 「소득세법」 제94조 제1항 제1호의 토지를 취득함에 있어서 법령 등의 규정에 따라 매입한 토지개발채권을 만기전에 기획재정부령으로 정하는 금융기관에 양도함으로써 발생하는 매각차손은 양도비 등에 해당한다.

39. 소득세법령상 양도소득세 비과세의 배제와 관련하여 미등기양도제외 자산에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- ㄴ. 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- ㄷ. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지
- ㄹ. 건설사업자가 「도시개발법」에 따라 공사용역 대가로 취득한 체미지를 토지구획환지처분공고 후에 양도하는 토지

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

40. 다음 자료를 바탕으로 소득세법령상 甲의 토지A에 대한 양도소득세를 계산할 때 양도차익은?(단, 양도차익 계산시 공제할 자본적지출액 등과 양도비 등은 없는 것으로 가정하고, 주어진 조건 이외에는 고려하지 않음)

- 거주자 甲은 2010. 1. 10. 甲과 특수관계가 없는 자로부터 국내소재 토지A를 5억원에 매입하여 등기한 후, 2025. 5. 3. 은행B에게 토지A에 근저당권을 설정해주고 2억원을 차입하였다.
- 甲은 2025. 8. 5. 甲의 동생인 거주자 乙에게 상기 차입금 2억원을 인수하는 조건으로 토지A를 증여(「상속세 및 증여세법」에 따른 시가 및 증여가액 10억원)하였고, 乙은 상기 차입금 전부를 인수하였다.

- ① 0원 ② 1억원 ③ 2억원 ④ 4억원 ⑤ 5억원