

29 거주자 갑의 2025년 양도소득에 관한 자료이다. 양도소득세 확정신고시 토지X의 양도소득금액으로 옳은 것은? [2025년 CPA]

- (1) 갑은 2015년 2월 토지X를 취득하여 등기를 마치고 이를 담보로 은행으로부터 ₩200,000,000을 차입하였다. 취득시 실거래가는 ₩400,000,000이고, 개별공시지가는 ₩300,000,000이다.
- (2) 2025년 12월 갑은 토지X를 동생 을에게 증여하였으며, 을은 토지X를 증여받고 상기 차입금 ₩200,000,000을 인수*하였다. 증여시 토지X의 상속세 및 증여세법에 의한 시가는 확인되지 않았으며, 개별공시지가는 ₩500,000,000이다.
- * 을의 차입금 인수사실은 객관적으로 입증되었고, 을은 차입금 및 이자를 상환할 능력이 있음
- (3) 토지X의 실제 자본적지출은 ₩10,000,000이며, 필요경비개산공제율은 3%이고, 장기보유특별공제율은 20%이다. 갑은 토지X 외 부동산거래를 하지 않았다.

- ① ₩36,400,000 ② ₩58,620,000 ③ ₩61,120,000
 ④ ₩89,180,000 ⑤ ₩91,680,000

정답 ③

부담부증여의 경우 증여 당시의 자산가액 중 채무에 상당하는 금액은 양도된 것으로 보아 증여자에게 양도소득세가 부과된다.

양도가액: ₩500,000,000 × $\frac{₩200,000,000}{₩500,000,000}$ =	₩200,000,000
취득가액: ₩300,000,000*1 × $\frac{₩200,000,000}{₩500,000,000}$ =	(120,000,000)
필요경비개산공제: ₩300,000,000 × $\frac{₩200,000,000}{₩500,000,000}$ × 3% =	(3,600,000)*2
양도차익	₩76,400,000
장기보유특별공제: ₩76,400,000 × 20% =	(15,280,000)
양도소득금액	₩61,120,000

*1. 양도 당시 해당 자산가액을 기준시가로 산정한 경우에는 취득 당시 해당 자산가액도 기준시가로 한다.
 *2. 취득가액을 기준시가로 하였으므로 필요경비개산공제율을 적용하며, 토지의 필요경비개산공제율은 3%이다. 다만, 공제율에 곱해지는 기준시가는 토지의 전체 기준시가에 양도비율을 곱하여 계산한다.

54 다음 자료를 기초로 거주자 乙의 토지 양도에 따른 양도소득금액을 계산한 것으로 옳은 것은? [2025년 세무사]

- (1) 거주자 甲은 2014. 6. 5. 토지를 ₩400,000,000(시가 ₩600,000,000)에 특수관계에 있는 (주)A로부터 취득하여 등기를 완료하였다. 동 토지의 취득에 대하여는 법인세법상 부당행위 계산의 부인규정에 따라 甲에게 소득처분이 이루어졌다.
- (2) 2021. 7. 10. 乙은 부친인 甲의 사망으로 인하여 위의 토지를 상속받았으며, 상속개시당시 시가평가액은 ₩1,200,000,000이다. 乙은 위 토지를 상속받을 때 상속세 및 증여세법에 따라 기업상속공제를 적용받았으며, 기업상속공제율은 60%라고 가정한다.
- (3) 2025. 1. 15. 乙은 상속받은 위의 등기된 토지를 특수관계가 없는 丙에게 ₩1,600,000,000에 양도하였다.
- (4) 양도자산과 관련하여 지출한 양도비용은 ₩24,000,000로 적격증명서류를 수취하여 보관하고 있다.
- (5) 보유기간 3년 이상 4년 미만에 적용되는 장기보유특별공제율은 6%, 10년 이상 11년 미만에 적용되는 장기보유특별공제율은 20%이다.

- ① ₩588,800,000 ② ₩609,856,000 ③ ₩684,800,000
 ④ ₩705,856,000 ⑤ ₩940,800,000

정답: ②

	기업상속 이월과세 적용분	기업상속 이월과세 미적용분	합 계
양 도 가 액*1	₩960,000,000	₩640,000,000	₩1,600,000,000
취 득 가 액*2	(360,000,000)	(480,000,000)	(840,000,000)
기타 필요경비*3	(14,400,000)	(9,600,000)	(24,000,000)
양 도 차 익	₩585,600,000	₩150,400,000	₩736,000,000
장기보유특별공제*4	(117,120,000)	(9,024,000)	(126,144,000)
양 도 소 득 금 액	₩468,480,000	₩141,376,000	₩609,856,000

*1. 양도가액

- ① 이월과세 적용분 : ₩1,600,000,000(시가)×60%=₩960,000,000
 ② 이월과세 미적용분 : ₩1,600,000,000(시가)×40%=₩640,000,000

*2. 취득가액

- ① 이월과세 적용분 : ₩600,000,000(甲 취득가액)×60%=₩360,000,000
 특수관계인에 해당하는 법인으로부터 저가매입한 경우로서 취득시 법인세법에 따라 소득처분된 금액이 있는 경우 실지취득가액에 해당 소득처분금액을 가산하여 취득가액을 계산한다.
 甲취득가액 : ₩400,000,000 + ₩200,000,000 = ₩600,000,000

- ② 이월과세 미적용분 : ₩1,200,000,000(상속개시일 평가액)×40%=₩480,000,000

*3. 기타 필요경비

- ① 이월과세 적용분 : ₩24,000,000(양도비용)×60%=₩14,400,000
 ② 이월과세 미적용분 : ₩24,000,000(양도비용)×40%=₩9,600,000

*4. 장기보유특별공제

- ① 이월과세 적용분 : ₩585,600,000×20%(甲의 취득시점을 기준으로 보유기간 10년)=₩117,120,000
 ② 이월과세 미적용분 : ₩150,400,000×6%(乙의 취득시점을 기준으로 보유기간 3년)=₩9,024,000

59 소득세법령상 거주자의 출국시 국내주식등에 대한 과세 특례에 관한 설명으로 옳은 것은? [2025년 세무사]

- ① 국외전출자가 출국일부터 5년 이내에 국외전출자 국내주식등을 거주자에게 증여한 경우 그 사유가 발생한 날부터 1년 이내에 납세지 관할 세무서장에게 납부한 세액의 환급을 신청하거나 납부유예 중인 세액의 취소를 신청하여야 한다.
- ② 국외전출자가 출국한 후 국외전출자 국내주식등을 실제 양도한 경우로서 실제 양도가액이 출국일 당시의 시가(거래가액)보다 높은 때에는 조정공제액을 산출세액에서 공제한다.
- ③ 국외전출자는 양도소득과세표준을 출국일이 속하는 달의 말일부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.
- ④ 거주자의 출국시 국내주식등에 대한 과세 특례가 적용되는 자산은 국외전출자가 출국 당시 소유하고 있는 국내주식(비상장법인의 주식은 제외)과 국외주식이다.
- ⑤ 국외전출자가 출국일 전날까지 국외전출자 국내주식등의 보유현황을 누락하여 신고한 경우에는 신고일의 전날을 기준으로 신고를 누락한 국외전출자 국내주식등의 액면금액 또는 출자가액의 100분의 5에 상당하는 금액을 산출세액에 더한다.

정답: ①

- ② 국외전출자가 출국한 후 국외전출자 국내주식등을 실제 양도한 경우로서 실제 양도가액이 출국일 당시의 시가(거래가액)보다 낮을 때에는 조정공제액을 산출세액에서 공제한다.
- ③ 국외전출자는 양도소득과세표준을 출국일이 속하는 달의 말일부터 3개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다.
- ④ 거주자의 출국시 국내주식등에 대한 과세 특례가 적용되는 자산은 국외전출자가 출국 당시 소유하고 있는 양도소득세 과세대상 국내주식이므로, 비상장법인의 국내주식은 포함하고, 국외주식은 제외된다.
- ⑤ 국외전출자가 출국일 전날까지 국외전출자 국내주식등의 보유현황을 누락하여 신고한 경우에는 신고일의 전날을 기준으로 신고를 누락한 국외전출자 국내주식등의 액면금액 또는 출자가액의 100분의 2에 상당하는 금액을 산출세액에 더한다.

60 소득세법령상 거주자가 다음의 국내 소재 자산을 2025년 4월에 양도하는 경우 가장 높은 양도소득세율이 적용될 수 있는 경우에 해당하는 것은? (단, 각 항은 독립적이며 각 항의 주어진 자산 외의 다른 자산은 없고 비과세와 감면은 고려하지 않으며, 기본세율이 적용되는 경우에는 가장 높은 기본세율(45%)이 적용되는 것으로 가정함) [2025년 세무사]

- ① 보유기간 3년인 등기된 건물을 양도한 경우
- ② 보유기간 9개월인 미등기 주택을 양도한 경우
- ③ 보유기간 1년 6개월인 소득세법에 따른 분양권을 양도한 경우
- ④ 보유기간 3년인 소득세법에 따른 비사업용토지(토지투기지역에 소재하지 않음)를 양도한 경우
- ⑤ 1세대가 3주택(모두 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택임)을 소유하고 있다가 그중 보유기간이 1년인 등기된 주택을 양도한 경우

정답: ⑤

- ① 보유기간이 2년 이상인 등기된 건물을 양도한 경우 기본세율(45%)을 적용한다.
- ② 미등기 주택을 양도한 경우 보유기간과 관계 없이 70% 세율을 적용한다.
- ③ 보유기간 1년 이상 2년 미만인 분양권을 양도한 경우 60% 세율을 적용한다.
- ④ 보유기간이 2년 이상인 비사업용토지는 기본세율(45%)에 10%를 가산한 세율을 적용한다. 따라서 적용되는 세율은 55%이다.
- ⑤ 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택의 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 경우에는 60% 세율과 기본세율(45%)에 30%를 가산한 세율을 각각 적용한 산출세액 중 큰 세액을 산출세액으로 한다. 따라서 기본세율(45%)에 30%를 가산한 75% 세율을 적용한다.