

## 제32회 공인중개사 시험대비 부동산관련세법

현행 공인중개사 2차 과목인 부동산공시법령 및 부동산 관련 세법에서 부동산 관련 세법은 일상생활을 하면서 수없이 관련 되어지는 부동산을 중심으로 세금부분을 다루고 있습니다. 부동산을 취득하는 과정에서는 취득세, 부동산에 대한 각종 재산권 및 기타 권리 등기에 대한 등록면허세, 부동산을 보유하는 과정에서 재산세와 종합부동산세, 부동산을 양도하는 과정에서의 양도소득세, 부동산임대에 따른 사업소득에 대한 종합소득세를 다루고 있습니다.

### 1. 단원별 출제 문항수

제1편 조세총론(조세납부방법, 가산세, 납세의무성립·확정·소멸, 조세불복제도, 조세채권의 우선관계, 조세체계 및 조세징수방법, 부동산 관련 조세의 분류 등)에서 2문제 정도가 출제, 제2편인 지방세법 부분은 취득세에서 3문제, 등록면허세에서 1~2문제, 재산세에서 3문제 정도가 매년 출제되고 있습니다. 그리고 제3편인 국세부분은 종합부동산세에서 1~2문제와 양도소득세 5~6문제, 부동산 관련 사업소득에서 1문제로 총16문제가 출제되고 있습니다. 계산문제는 1~2문제 정도가 매년 출제되고 있고 나머지 이론문제는 틀린 것은? 또는 아닌 것은? 형태의 문제와 옳은 것은? 또는 해당 하는 것은? 형태의 문제가 거의 비슷하게 출제되고 있고 개수문제도 2문제 정도가 출제되고 있습니다.

### 2. 제31회 출제경향

2020년도 제31회 공인중개사 시험에서 부동산세법은 각 수험자마다 다르게 생각할 수 있으나 최근에 문제보다는 다소 평이하게 출제되었습니다. 다만, 공인중개사 시험에서 다루는 세목별로 종합적인 법령지문으로 출제되었고 해당 세목에 대한 옳은 것은?(8문제) 또는 틀린 것은?(7문제) 형태로 해당 세목에 대한 전반적인 내용을 묻는 문제로 대부분 출제되었습니다.

세목별 출제 문항은 조세총론 1문제, 취득세 2문제(등록면허세와 공통문제 포함), 등록면허세 2문제, 재산세 3문제, 종합부동산세 1문제, 양도소득세 5문제, 종합소득세(부동산임대료 인한 사업소득) 1문제 그리고 특정부동산에 대한 지역자원시설세가 1문제로 총 16문제를 출제하였습니다.

특히 양도소득세에서 감면액을 계산하는 문제와 지역자원시설세에 대한 문제는 대부분수험생은 상당히 당황했겠지만 그리 어렵지는 않았습니다.

결론적으로 이번 31회 시험은 취득세에서 적게 출제한 반면 등록면허세와 지역자원시설세 문제로 출제되었고 각 세목마다 과세표준, 비과세 등의 특정부분에서 출제되지 않고 해당 세목의 내용을 종합으로 지문을 구성 및 법령지문 그대로 출제하였고 지문은 그리 길지 않았습니다.

자꾸 반복하지만 최근의 출제경향을 살펴보았을 때 앞으로의 부동산세법은 세법에 대한 기본적인 내용을 정확하고 폭넓게 이해하는 것이 중요하고, 그 세목에 대한 정확한 이해를 바탕으로 전체내용을 숙지하고 종합적인 사고력을 요하는 문제를 풀어가는 능력을 키워야 합니다. 또한 출제경향을 완벽히 파악하고, 출제가능성 있는 문제를 반복적으로 풀어보아야 합니다.

**【2020년 31회 시험 출제경향분석】**

구 분		문항수	비율
조세총론	지방세기본법 및 지방세법상 용어의 정의	1	6.25%
취득세	취득세에 관한 설명	2	12.5%
	취득세 및 등록면허세의 신고·납부에 관한 설명		
등록면허세	등록면허세의 과세표준과 표준세율에 대한 설명	2	12.5%
	등록면허세에 관한 설명		
재산세	재산세 과세표준과 세율	3	18.75%
	재산세 과세대상 및 납세의무자		
	재산세의 부과·징수에 대한 설명		
기타 지방세	지역자원시설세에 관한 설명	1	6.25%
종합부동산세	종합부동산세에 관한 설명	1	6.25%
양도소득세	거주자의 국내자산 양도소득세 계산 설명	5	31.25%
	양도소득세 감면액 계산		
	양도소득세 신고납부에 관한 설명		
	국외자산 양도소득세에 관한 설명		
	1세대 1주택 고가주택과 그 양도소득세에 관한 설명		
종합소득세	부동산과 관련된 사업소득에 관한 설명	1	6.25%
총계		16	100%

### 3. 제32회 수험대책

공인중개사시험 뿐만 아니라 최근의 각종 시험에서는 그 문제에 대한 개념과 원리를 얼마나 잘 이해하고 있는지 또는 유사 개념들 중에서 묻고자 하는 개념을 구체적으로 알고 있는지를 물어보는 형태로 그리고 출제되는 세목에 대하여 전체적으로 이해하고 있는지를 물어보는 종합형의 형태로 문제가 출제되고 있으며 제시된 문장을 확실히 알아야 답을 선택할 수 있는 개수형 문제라든지 박스형문제가 출제되고 있습니다. 그리고 제시된 문장에 대하여 정확히 이해하고 암기하고 있는가를 묻는 문제도 출제되고 있습니다. 지문을 꼼꼼하게 읽고 계산에 필요한 조건들을 확인한 후 계산해야 하는 계산문제도 1문제 정도가 출제되고 있습니다.

제32회 시험은 지난 30회와 이번 31회 시험처럼 출제범위에서 고루 출제되며, 난이도 및 변별력을 높이기 위해 시행령부분까지 포함한 어렵게 출제되리라 예상합니다. 제32회 시험을 준비하는 수험생은 충분한 시간을 가지고 기초부터 차근차근 준비해야 하며 철저한 계획 하에서 미리 미리 준비해야 하며 포기하지 않고 최종마무리 특강까지 꾸준히 공부해야 하며 출제가능성 있는 다양한 문제를 반복적으로 풀어야 합니다,

반드시 합격한다는 자신감을 갖고 끝까지 꾸준히 노력한다면 합격이라는 좋은 결과가 있을 겁니다. 그리고 끝까지 꾸준히 노력하기 위해서는 건강이 최우선입니다,

수험생 여러분 파이팅!!

# (부동산관련세법) 강의 계획서

## 【2021년 부동산세법 연간 강의계획서】

기 간	과 정	강 의 내 용
11~12월	기초이론과정(기본서)	1. 시험준비를 처음 하는 분들의 과정 2. 조세관련용어에 대한 설명과 기본개념 이해 3. 부동산세법의 전체적인 체계잡기
1 ~ 2월	기본이론(기본서) 1순환	1. 각 세목의 과세요건 및 부과징수 2. 기본서를 통한 체계적인 이론정리 3. ○×를 통한 기본확인학습
3 ~ 4월	심화이론(기본서) 실력다지기과정 2순환	1. 각 세목의 과세요건 및 부과징수 2. 기본서를 통한 세부적인 이론파악 3. 주요핵심지문을 통한 학습내용정리
5 ~ 6월	요약집 핵심이론과정 (핵심요약집)	1. 시험에서 집중 출제되는 부분을 중심으로 집중 강의 2. 반드시 암기사항점검 3. 종합적인 핵심문제를 통한 학습내용정리
7 ~ 8월	단원별 문제풀이 (핵심요약집 참조)	1. 단원별 문제집과 요약집을 반복 수업 2. 출제지문과 예상지문 반복 연습
8월중 핵심이론특강	별도의 이론특강자료	하루 일일특강을 통한 핵심이론 및 출제예상문제 정리
9월	동형모의고사	1. 실전모의고사(또는 동형모의고사) 2. 제한시간 답안작성 3. 실제 시험 및 상세한 해설 강의
10월	핵심 100선 특강	예상문제와 이론을 중심으로 꼭 알고가야 하는 문제를 중심으로 정리하여 최종 마무리

※ 정확하고 확실하게 아는 것이 합격의 영광이 있습니다.

## ( 11월~12월 기초이론과정) 강의 계획서

과목	부동산관련세법	담당	이 기 명 교수
강의일정	2020년 11월 16일 ~ 2020년 12월 31일 주간 10:00~14:00		
교재	부동산관련세법 기본서(박문각)		

강의방향	기본서 교재를 통한 기초용어에 대한 이해와 기본개념 및 부동산세법의 전체적인 체계를 잡는다.
------	---

일 정			강 의 내 용
11월~ 12월	1주	11/27 (금)	1. 조세의 정의 및 구체적 분석 2. 납세의무성립·확정·소멸 3. 취득세 납세의무자, 과세대상 4. 취득세 과세표준 및 세율
	2주	12/11 (금)	1. 취득세 부과징수와 비과세 2. 등록면허세 과세대상과 과세표준, 부과와 징수 3. 재산세 납세의무자 및 과세대상 4. 재산세 과세표준 및 세율, 부과징수
	3주	12/25 (금)	1. 종합부동산세 과세표준과 세율, 부과와 징수 2. 양도의 형태 및 범주, 과세대상, 취득 및 양도시기 3. 양도소득세 과세표준 및 세액 계산 이해 4. 양도소득세의 비과세, 부과와 징수