

교환 요건

일반적인 경험 법칙에 의거, 투자자가 교환에 따른 자본이득세 납부를 피하려면 다음을 이행해야 합니다.

- ① 동등하거나 더 큰 금액의 부동산 매입
- ② 모든 자금을 교환 대상 부동산에 재투자.
- ③ 교환 대상 부동산에 대해 동등하거나 더 큰 금액의 부채 확보.



예외: 부채의 감소는 교환자의 추가 현금으로 상쇄될 수 있지만, 부채가 증가하면 교환 자금의 감소로 상쇄될 수 없습니다.

계산 자본이득세

투자부동산의 매각에 따른 이득(이익이나 순자산가치가 아닌)은 자본이득세 및 감가상각 회수에 대한 세금의 조합에 달려 있습니다. 투자자에게 매각에 따른 순자산가치나 이익이 거의 없거나 전혀 없을 수도 있지만 그래도 자본이득세는 납부해야 합니다. 투자자는 교환계약을 체결하기 전에 세무 또는 법무 조연가와 상담해야 합니다.

저희 웹사이트 www.ipx1031.com에서 온라인 계산기를 보십시오.

왜 IPX1031를 선택해야 합니까?

- \$1억 달러 상당의 신원보증보험 보장
- \$5천만 달러 상당의 서면 이행보증
- \$3천만 달러 상당의 전문책임보험
- 비교할 데 없는 재무적 강점
- 지역 변호사 및 경험 많은 교환매매 및 처리팀
- 다음을 포함한 모든 자산교환 분야의 전문성:
 - » 동시/지연
 - » 건축/개량
 - » 리버스
- 무료 교환 상담
- 시기적절한 문서작성
- 별도 은행 계좌
- 보안 회계 절차
- 인증된 교환 워크샵 및 세미나
- 정보 및 교육 자료
- Fidelity National Financial(NYSE: FNF)의 자회사

IPX

1 0 3 1®

www.ipx1031.com

Offices Nationwide
888.771.1031

1031 Exchange Solutions Nationwide

회원사: Federation of Exchange Accommodators
© 2018 Investment Property Exchange Services, Inc.

IPX

1 0 3 1®

www.ipx1031.com

Offices Nationwide
888.771.1031

Investment Property Exchange Services, Inc.
a Fidelity National Financial Company FORTUNE 500

1031 교환 요약 설명

1031 교환 정의

IRS 세법 제 1031조에서는 투자자가 투자부동산을 매각하고 그 모든 매각대금으로 해당 매각에 따른 세금을 유보하는 동안 새로운 투자부동산을 매수할 수 있게 허용하고 있습니다. 교환으로 인정받기 위해서는 교환 대상 및 교환 후 매입한 부동산이 “동종” 부동산으로 인정되어야 하고 해당 거래는 교환으로 적절하게 구성되어야 합니다. “동종”인 교환대상 및 교환 후 매입 부동산은 투자자의 사업 또는 비즈니스 또는 투자를 위해 생산적으로 사용되어 왔고 앞으로도 그래야 하는 부동산이어야 합니다.

교환을 해야하는 이유

1031 교환으로서 거래를 조성하면 많은 혜택이 있습니다.

- √ 세금유보 (이득의 최고 35-40%)
- √ 부동산 포트폴리오 다변화 또는 병합
- √ 부동산 유형 전환
- √ 구매력 증가
- √ 부 구축 및 보존
- √ 전국적으로 다른 부동산 시장으로 확장
- √ 현금흐름 개선
- √ 가치상승 가능성 증가
- √ 상속인을 위한 유산 계획

교환 과정

- 교환자는 계약을 체결하여 교환대상 부동산을 매수자에게 매각해야 합니다.
- IPX1031 및 교환자는 IPX1031을 인증받은 중개회사로 유지하는 교환계약을 체결하고 교환자는 매도계약에 대한 교환자의 권리를 IPX1031에 양도합니다.
- 교환대상 부동산의 계약 클로징 시, 교환 자금은 IPX1031에 송금되고 IPX1031은 정산 담당자에게 해당 증서를 교환자로부터 매수자로 직접 양도하도록 통보합니다.
- 교환자는 최장 180일의 교환기간 동안(또는 매각 부동산의 매각연도의 연장기간을 포함한 세금보고 마감일까지) 모든 교환 후 매입 부동산을 인수합니다.
- 교환자는 45일의 매물파악기간 동안 가능성이 있는 교환 후 매입 부동산을 파악하여 서면으로 작성해야 합니다.
- 교환자는 매도자와 교환 후 매입 부동산을 구입하는 계약을 체결하고 이 매입계약에서 교환자의 권리를 IPX1031에 양도합니다.
- 교환 후 매입 부동산의 클로징 시, IPX1031은 교환자금을 송금하여 교환을 완료하고 IPX1031은 정산 담당자에게 해당 증서를 매도자로부터 교환자에게 직접 양도하도록 통보합니다.

교환의 세금혜택

투자자의 부동산에 저당이나 부채없이 깨끗하든지 또는 저당이 설정되어 있든지, 교환에 따른 세금 유보의 혜택은 상당합니다. 교환으로 절감된 세금액은 추가 투자 부동산을 구입하는 데 활용할 수 있습니다.

다음 가정에서 매각 대 교환을 비교해 보십시오.

- 투자자가 부채가 없는 부동산을 \$1,000,000에 매각합니다.
- 이 부동산은 완전히 감가상각되었고 장부가는 \$100,000입니다.
- 이 부동산의 소유기간은 12개월 이상입니다.
- 종합세율은 최소25%로 가정합니다(연방자본이득, 감가상각 회수, 순투자소득세 및 주세)

	교환	매각
순자산가치	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
장부가	\$ 100,000	\$ 100,000
이득	\$ 900,000	\$ 900,000
추정세금	\$ 해당없음	\$ 225,000

결과: 교환을 한 투자자는 자본이득세를 연기할 수 있고 매각 후 세금을 납부하고 남은 자금으로 재투자한 투자자보다 최소 \$225,000 더 많은 가치의 교환 후 매입 부동산을 구입할 수 있습니다.

