

1031 투자용 부동산 과세이연 교환 전문교환 중개인(QI)

효과적 재테크를 위한 유용한 방법을 안내해드리겠습니다.

투자 목적의 부동산을 매각하고 다른 부동산을 매입하면 큰 투자 수익이 발생하면서 이에 대해 연방 세금과 함께 일부 주에서는 주 세금도 납부해야 합니다. 그래서 변호사, 세무사 또는 부동산 전문가들은 연방소득세법 1031조에 따른 과세이연식 교환거래를 제안합니다.

1031조 투자용부동산 과세이연식 교환거래를 이용하면 투자 목적의 부동산을 매각한 후 양도소득에 대한 연방 과세를 유예 받으면서 “동중” 자산을 취득할 수 있습니다. 양도세가 있는 대부분의 주에서는 유사한 세제 혜택도 제공합니다. 결론은 1031조 투자용부동산 과세이연식 교환거래를 이용하면 정부에 양도세로 납부해야 할 세금을 자금으로 재투자할 수 있습니다.

예를 들어, 4년 전에 \$800,000에 부동산을 구입했다고 가정해 보겠습니다. 현재 모기지 잔액이 \$600,000이고 시세가 \$1,800,000로 올랐습니다. 이 부동산을 소유한 4년 동안 \$100,000의 감가상각 공제를 받았습니. 장기 양도세는 다음과 같이 계산하여 총 \$225,000가됩니다.

\$1,000,000의 거래 차익 x 20%* = \$200,000
 \$100,000의 감가상각 환입 x 25%* = \$25,000.

현재가치	\$1,800,000	\$1,800,000
모기지상환액	(600,000)	(600,000)
\$1,000,000시세 차익에 대한 20%의 세금	(200,000)	납부 유예
\$100,000 감가상각회수에 대한 25%의 세금	(25,000)	납부 유예
재투자가능액	\$975,000	\$1,200,000
30%다운페이먼트를한다고 할때 구입가능한 대체 부동산의 가치	\$3,250,000	\$4,000,000

*양도세는 20%, 감가상각 회수율은 25%로 가정한 경우



투자용 부동산 과세이연 교환거래는 “동종” 부동산거래에서 시작됩니다.

모든 부동산은 “상거래나 사업적 관점에서 생산적인” 목적을 띠거나 “투자 목적” 일 경우, 같은 목적을 띠는 동종부동산으로 과세이연식 교환거래를 할 수 있습니다. 대부분의 부동산은 “동종” 부동산인 것으로 간주됩니다. 예를들어 한 가구용 임대 부동산을 사용하여 다른 동종 부동산을 취득하거나, 창고, 상가, 사무실 건물을 구입할 수 있습니다.

규칙은 명확하고 간단합니다.

- ▶ **확정 기간** 고객이 매입하는 부동산은 첫 번째 양도 부동산거래일로부터 45일 이내에 확정해야 합니다.
- ▶ **교환거래 기간** 대체 부동산의 취득은 양도 부동산을 양도한날짜로부터 180일 이내 또는 양도 부동산 양도 연도의 납세신고 마감일 중 먼저 도래하는날까지 완료해야 합니다.
- ▶ **상향 매입** 완전한 양도세 유예를 받으려면 고객이 매입하려는 부동산의 가치는 양도한 부동산과 같거나 더 비싸야합니다.

다음을 선택하여 대체 부동산을 정할 수 있습니다.

- ▶ **3건의 부동산 규칙** 가격에 상관 없이 3건의 부동산, 또는
- ▶ **200% 규칙** 부동산의 건 수에 상관 없이 통합 공정 시장가의 합계가 양도 부동산 총 매도 금액의 2배를 넘지 않아야 함, 또는
- ▶ **95% 규칙** 부동산 건 수 및 통합 공정 시장가의 합계와 상관 없이 총 가치의 95%를 취득해야 함.



고객여러분께 원활한거래과정을보장합니다

1단계: 매매 계약 - 양도 자산

고객 여러분(판매자)과 구매자는 판매자의 부동산(“양도 부동산”이라고 함)에 대한 매매 계약을 체결합니다. 이 양도 부동산 매매계약서에는 구매자가 거래를 ‘양도세 이연식 교환거래’ (즉, 양도세를 정부에 납부하는 것을 유예하고 대신 동종 부동산을 구입할 때투자금으로 활용하는 방식의 거래를 말함)로 진행하도록 협조할 의무를 명시한 “협조 조항”이 포함되어 있어야 합니다. 이 “협조조항” 건본은 저희에게 문의해 주십시오.

2단계: 양도 부동산 교환거래 서류

그 다음First American Exchange에 연락하여 양도세 이연식 교환거래 절차를 시작합니다. 저희는 교환거래 계약서, 양도 부동산매매 계약서 위임(판매자인 고객의 권리를 당사에 위임), 위임 통지서(구매자에게 전달), 거래 완료를 위해 필요한 양도 중개인 지침등을 준비해드릴 것입니다. 이러한 모든 서류에는 거래 완료일 당일이나 이전에 서명하고 날짜를 적어야 합니다.

3단계: 양도 부동산의 매매 종료

매매 종료의 조건을 충족할 경우, 고객의 양도 부동산은 구매자에게 양도됩니다. 양도증서는 고객(판매자)으로부터 구매자에게직접 가는 것이 되지만, 고객(판매자)이 나중에 구매할 다른 부동산을 받는 조건으로 First American Exchange에게 양도했음을의미합니다. 또한First American Exchange는구매자에게 현금을 받고 해당 부동산을 매각했음을 의미합니다. 양도 부동산 매매로받은 현금 대금은First American Exchange에게 직접 전달되어야 합니다. 고객(판매자)은 이 대금에 대해 실제 수입 또는 인정수입을 인정 받을 수 없습니다.

4단계: 양도 부동산 매매 대금 및 양식

양도 부동산의 거래를 완료한 후, First American Exchange는 교환거래 대금을 보관하고 45일의 확정 기간 이내에 잠재적 교환거래부동산을 명시한 양식을 고객(판매자)에게 제공합니다.

5단계: 매매 계약 - 대체 부동산

적절한 “동종” 대체 부동산을 찾아 구매하기로 결정한 경우, 고객(이제는 새로운 부동산에 대한 구매자 입장이 됨)은 새로운 부동산의 판매자와 매매 계약을 체결합니다. 이 대체 부동산 매매 계약서에도 새로운 부동산의 판매자가 거래를 양도세 이연식 교환거래로 진행하도록 고객에게 협조할 의무를 명시한 “협조 조항”이 포함되어 있어야 합니다. 이 “협조 조항” 건본은 저희에게문의해 주십시오.

6단계: 대체 부동산 교환거래 서류

First American Exchange는 대체 부동산 매매 계약서의 위임(새로운 부동산의 구매자인 고객의 권리를 당사에 위임), 위임 통지서(새로운 부동산의 판매자에게 전달), 거래 완료를 위해 필요한 양도 중개인 지침 등을 준비할 것입니다. 이러한 모든 서류에는 거래완료일 당일이나 이전에 서명해야 합니다.



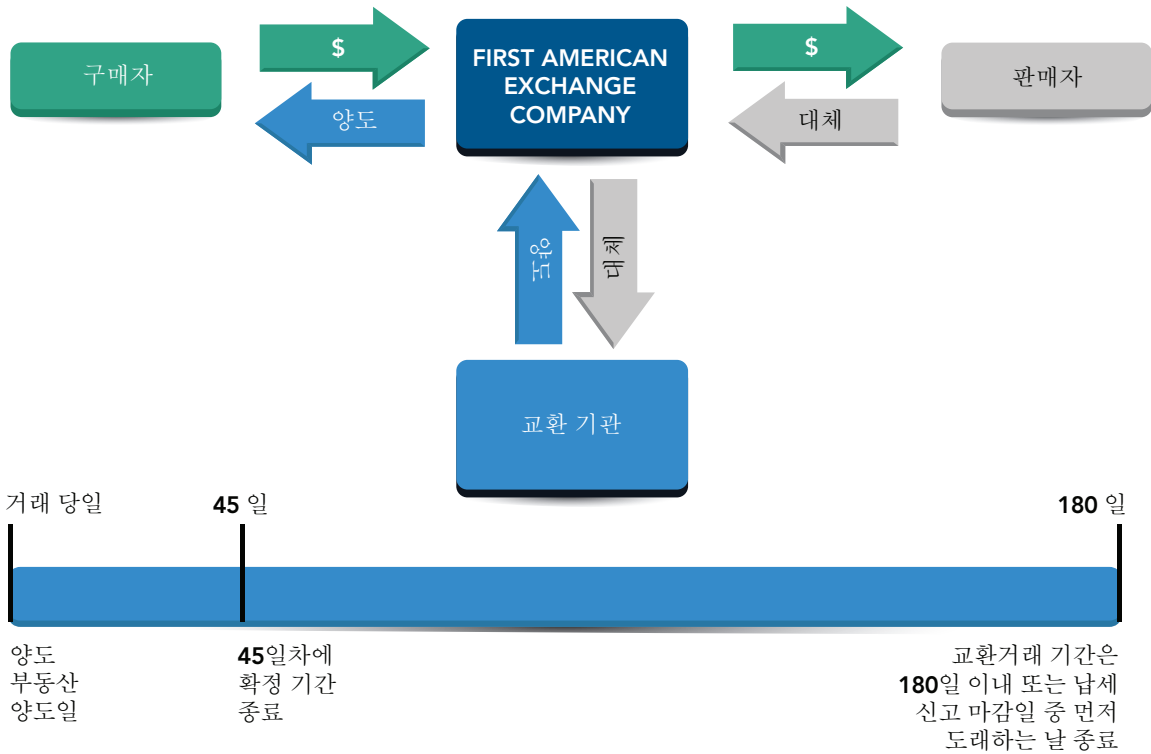
7단계: 대체 부동산의 매매 종료

매매 종료의 조건을 충족할 경우, First American Exchange는 교환거래 대금을 조정 중개인에게 전달하고 대체 부동산을 취득합니다. 판매자는 대체 부동산을 고객에게 직접 인도합니다. 이 양도증서에는 First American Exchange가 판매자로부터 대체부동산을 구매했으며 고객에게 양도하여 교환거래를 완료했음을 나타냅니다. 양도세 이연 자격을 갖추려면 이 대체 부동산 거래완료가 첫 번째 양도 부동산 거래 완료 날짜로부터 180일 이내로 또는 첫 번째 양도 부동산을 매각한 연도의 연방 소득세 신고 접수마감일(연장 기간 포함) 중 먼저 도래하는 날까지 이루어져야 한다는 점을 기억하시기 바랍니다.

8단계: 고객에게 지속적으로 정보 제공 및 최종 조정

교환거래를 종료하기 전에 또는 종료시 First American Exchange는 고객에게 모든 거래 자금의 영수증 및 지급금이 명시된 명세서를 포함한 교환거래 서류의 사본을 제공해 드릴 것입니다. 이 정보를 사용하여 고객과 담당 세무사는 연방 소득세 신고와 함께 접수할 양식 8824와 교환거래로 이루어진 거래를 신고하기 위해 필요한 주 양식을 작성합니다.

1031조 투자용 부동산 과세이연식교환 절차



전문 중개기관의 도움으로 안심하고 거래하십시오.

풍부한 경험, 전국적인 서비스, 탄탄한 재정 — 여러분이 선택하시는 전문 중개기관은 이러한 특징을 모두 제공해야 함은 물론이고 1031조 과세이연식 교환거래 분야에서 확고한 신임이 있어야 합니다. 바로 First American Exchange가 그러한 요건을 만족시켜드립니다. First American Exchange는 주요 보험사에서 수백만 달러의 신원보증 보험 및 전문인 배상책임보 (E&O)에 가입되어 있습니다.

교환거래가 될 수 있는 부동산의 매각 절차를 시작하기 전에 First American Exchange에 전화하시거나 저희 웹 사이트 www.firstexchange.com을 방문해 주십시오. 투자 수익률을 높일 수 있도록 도와드리겠습니다. 현명하게 판단해 주십시오.

800.556.2520

1031@firstam.com

www.firstexchange.com

First American Exchange Company, LLC는 전문 중개기관으로, 금융 또는 부동산 브로커, 에이전트 또는 판매업자가 아니며 금융, 부동산, 세무 또는 법률상의 조언을 제공하지 않습니다. 고객님의 구체적인 상황에 대해서는 금융, 부동산, 세무 또는 법률 전문가에게 문의해 주십시오. First American Exchange Company, LLC는 제시된 정보에 관해 명시적 또는 암시적 보증을 하지 않으며, 오류 또는 누락에 대해 책임을 지지 않습니다. First American, 독수리 로고 및 First American Exchange Company는 First American Financial Corporation 및/또는 그 계열사의 등록 상표 또는 상표입니다.

