

세금 유예 교환 자료를 원하시거나
교환 세미나에 참여 계획을 세우시기
원하시면 IPX1031로
연락하시기 바랍니다.

아래 국내 무료 전화로
가까운 IPX1031
지역 사무실로 연락하십시오.

(888) 771-1031

전국 사무실

IPX[®] Investment Property
Exchange Services, Inc.
1031 Tax Deferred Exchange Solutions Nationwide

온라인으로 여러분의 교환을 주문하시고 저희 웹사이트에서
교환 세미나 일정을 계획하고 §1031 정보를 얻으십시오.

www.ipx1031.com

멤버: 연방 교환 조정자

이 정보는 법적 및/또는 세금조언으로 해석되어서는 안됩니다. 투자자 여러분들은
여러분의 법적 및/또는 세금 고문으로부터 여러분의 거래를 검토받으셔야 합니다.

COPYRIGHT © 2007 INVESTMENT PROPERTY EXCHANGE SERVICES, INC.

세금 유예 교환으로
부를 이루십시오



유자격 중개자

IPX[®]
1031

**Investment Property
Exchange Services, Inc.**

Tax Deferred Exchange Solutions Nationwide

부동산 교환

교환의 세금 혜택

투자자의 자산이 무료 및 청산으로 보유되거나 또는 저당에 잡혀있는 경우에도 세금 유예 교환의 혜택은 중요합니다. 교환을 함으로써 절약된 세금은 추가 투자 자산을 구매하는데 활용될 수 있습니다. 판매와 교환을 비교해 보십시오.

다음 사항이 있다고 가정해 봅시다:

- 부채 없는 재산을 \$1,000,000에 판매
- 원가는 \$500,000
- 재산을 12개월 이상 보유하고 있었음
- 자산 매각 소득은 \$500,000 (\$100,000 from recapture of depreciation deductions and \$400,000 from appreciation in value)
- 가치상승에 대한 개인의 현 연방 세율은 15%이며 각각 상각 초과세율은 25% (Depreciation Recapture) 임(법인인 개인보다 고율의 세금을 부담함).
- 투자자의 주세율은 9% (주세율에 대한 연방 공제는 포함되어있지 않음).

	교환	판매
순 이득액	\$1,000,000	\$1,000,000
자산 매각 소득세	없음	\$ 130,000
재투자 이득액	\$1,000,000	\$ 870,000
취득가*	\$3,333,000	\$2,900,000
* (30%다운 추정)		

결과: 교환을 하는 투자자는 자산매각 소득세를 유예할 수 있으며 매각후 세금 공제후 자금으로 재투자를 하는 투자자보다 \$433,000 더 가치가 있는 대체자산을 구매할 수 있습니다.

교환의 비-세금 혜택

자산매각 소득세의 유예외에도 세금유예 교환은 투자자들의 포트폴리오에 적절한 광범위한 비-세금 기회를 제공합니다.

- 자산의 위치 이전
- 자산 형태 변경
- 차입자본 이용효과 증대
- 감가 상각 공제 증대
- 관리 의무 감소
- 재산권 및 은퇴 계획 제공
- 재배치의 허용
- 현금 유동성 개선
- 자산 통합 또는 분산 성취
- 공동 소유권의 제거 또는 창출
- 문제가 있는 자산에 대한 가소득의 유예
- 자산에 대한 개량 건축



사무실



공장



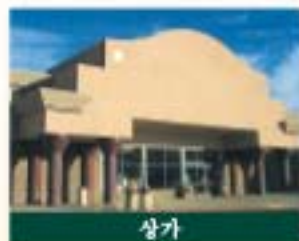
30-년 임대



랜드

“유사-종류” 자산

§1031교환의 “유사-종류” 자산의 자격을 갖추기 위해 교환자의 처분 및 대체 자산은 투자자의 거래 또는 사업에 생산적인 용도 또는 투자를 위해 보유하고 있었으며 같은 용도로 보유되어야 합니다.



상가



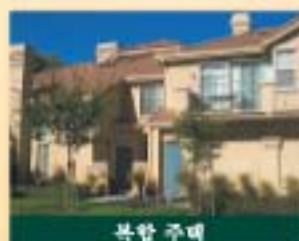
아파트



농경지



혼합 용도
(부가용 개인 용도)

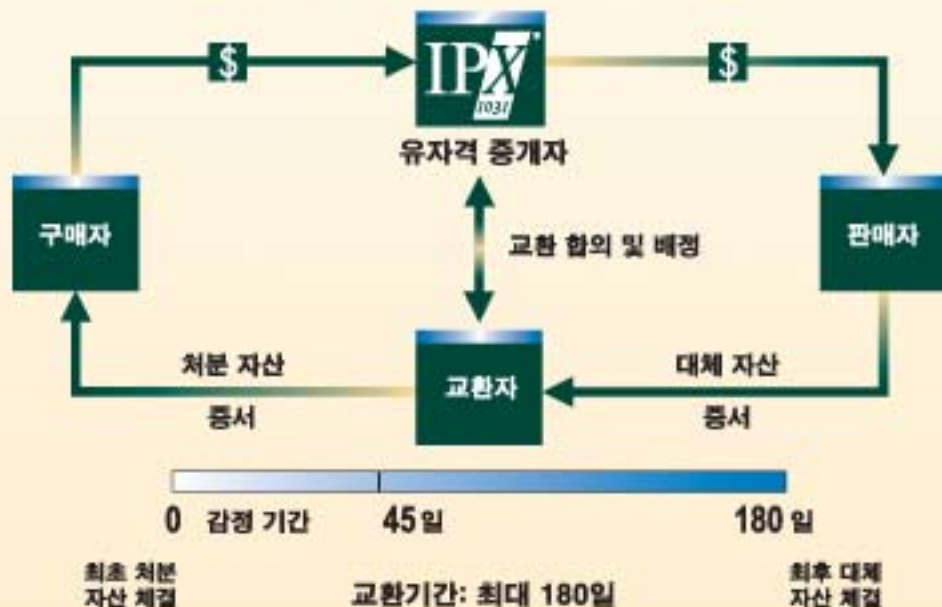


복합 주택



임대 주택

유예된 교환 흐름도



교환 절차

교환은 두 당사자들 사이에서는 거의 이루어지지 않는 자산 교역입니다. 대부분의 교환은 동시 또는 유예 교환이든 세 명의 당사자가 관여합니다: 투자자(교환자) [(investor (exchanger)] 가 교환을 하고, 구매자(buyer)는 교환자의 처분(relinquished) 자산을 구매하고, 판매자(seller)는 교환자에게 신대체(replacement)자산을 판매합니다. 자산 교환을 창출하고, 교환 처리의 자격을 상실하게 할 실제 또는 추정적인 교환의 수평을 예방하기 위해 세법의 "안전한 보호" (safe harbor)의 혜택을 받기 위하여 현명한 교환자들은 투자 자산 교환 서비스 주식회사("IPX1031")와 같은 "유자격 중개자" (qualified intermediary)를 유자격 중개자로 사용하여 동시 및 유예교환에 제4의 당사자가 되게 합니다. 위의 도표에서 설명 되었듯이 IPX1031과 함께 교환을 완수하는 것은 상대적으로 간단합니다.

- 교환자가 처분하는 자산을 구매자에게 판매하는 계약서에 서명을 합니다.
- IPX1031 와 교환자가 IPX1031을 유자격 중개자로 선임하기 위한 교환 동의 절차를 거치고 교환자는 판매 계약서에서 교환 펀드 수령 권리를 포함하는 교환자의 권리를 IPX1031에게 배정합니다.
- 처분자산 계약 체결시 교환 펀드가 IPX1031로 송금되며 IPX1031은 증서를 직접 교환자로부터 구매자에게 이전하도록 협상 담당관에게 지시를 합니다.
- 교환자는 모든 대체자산을 취득하는데 교환기간에 최대 180일 (또는 처분자산 매각년도의 연장기간을 포함하는 세금 보고 마감일 까지)의 시간이 있습니다.
- 교환자가 처분자산 체결일로 부터 처음 45일 이내에 모든 대체자산을 취득할 수 있는 경우를 제외하고는, 교환자는 감정기간 45일 이내에 IPX1031에 가능한 대체자산을 반드시 서면으로 알려야 합니다.
- 판매자와 교환자가 구매 계약서에서 IPX1031에 교환자의 권리를 배정함과 함께 교환자는 대체자산을 구매하기 위한 계약서에 서명을 합니다.
- 대체자산 구매 계약 체결시 교환을 완수하기 위해 IPX1031이 교환 펀드를 송금하고 IPX1031은 협상 담당관에게 증서를 직접 판매자에게서 교환자로 이전하도록 지시를 합니다

매매 계약을 위한 샘플 협조 조항

구매자는 이에 체결을 지연시키거나 판매자에게 추가 비용을 일으키지 않을 §1031세금 유예 교환을 실행하고자 하는 판매자의 의도를 인정합니다. 당해 교환을 완성할 목적으로, 이 동의서하의 판매자의 권리는 유자격 중개자, 투자 자산 교환 서비스 주식회사에게 배정될 수도 있습니다. 구매자는 교환을 완성하기 위해 판매자와 투자 자산 교환 서비스 주식회사의 협력할 것을 동의합니다.(구매 계약서를 위한 협조 조항에서는 판매자와 구매자를 전함)

§1031 교환 — 개요

내국세법 §1031

“해당 자산이 단지 거래 또는 사업상 생산적인 용도 또는 투자를 위해 보유하고 있는 유사-종류의 자산과 교환이 될 경우, 거래 또는 사업상 생산적인 용도 또는 투자를 위해 보유한 자산의 교환에 대한 어떤 이익 또는 손실은 인지 되지 않는다.”

§1031 교환은 투자자들에게 투자 포트폴리오의 가치를 보존 하기 위한 최고의 세금 전략중의 하나를 제공합니다. 교환을 이용함으로써 투자자들은, 그렇지 않을 경우, 투자 자산의 판매시 발생할 자산 매각소득세의 인지를 연기할 수 있습니다. 투자자는 그리고 나서 이득티의 전액을 사실상 더 많은 대체자산을 구매하는 데 사용할 수 있습니다. 교환으로서의 자격을 갖추기 위해 처분 및 대체 자산은 “유사-종류” 자산의 자격을 갖추어야 하며 거래는 교환의 형태로 이루어져야 합니다. 투자 자산 교환 서비스 주식회사를 “유자격 중개자” 로 이용하는 것이 투자자에게 교환을 창출하기 위해 필요한 자산 상호 이전 및 §1031에 의해 요구되는 실제적이고 추정적인 교환 펀드 수령에 대한 “안전한” 보호를 제공합니다.

투자 자산 교환 주식 회사

- 교환 펀드의 제 3자 서면 보증
- \$100 million의 신용 채권 보상범위 (Fidelity Bond Coverage)
- \$30 million의 전문 책임 보험 (Professional Liability Insurance)
- 지역 변호사 매니저와 숙련된 교환 처리 직원
- 다음사항을 포함하는 동산 및 부동산 교환에 관한 풍부한 전문적 기술:
 - 동시
 - 지연
 - 건축/개량
 - 역 교환
 - 워크아웃/유질 처분
- 무료 교환 상담
- 적시의 서류 준비
- 인정받은 교환 워크숍 및 세미나
- 유익하고 교육적인 자료

교환 필요 조건



처분 자산



대체 자산

실용적인 방법으로, 교환에서 모든 자산 매각 소득세를 피하기 위해 투자자는 반드시 아래와 같은 점을 하는 것이 유익합니다:

1. 순 판매가(가치)와 동등하거나 가치가 더 큰것을 구매
 2. 순 이득티의 전액을 대체자산에 재 투자
 3. 대체 자산과 동등하거나 그 이상의 부채를 인수
- 예외: 부채삭감은 교환자로부터의 추가 현금으로 상계될수 있으나 부채 증가는 교환 이득티에서 삭감을 상계할 수 없습니다.

자산 매각 소득세 계산

이익 또는 이득티가 아닌, 부자 자산 판매로부터 생긴 소득이 자산 매각 소득세와 감가 상각 초과세의 조합의 대상이 됩니다. 투자자는 판매당시에 이득티나 이익이 거의 또는 전혀 없으나 여전히 자산 매각 소득세를 내야 할 수도 있습니다. 교환절차에 들어가기 전 투자자들은 세금 또는 법적 조언자들과 상담을 하셔야 합니다. 이 공식은 잠정적인 자산매각 소득세를 추산하는 지침입니다. 참고: 주세의 연방 공제는 포함되어있지 않습니다.

초기 구매가 (Original Purchase Price)	_____
■ 비용계정에 포함되지 않은 개량비용 더함 (Plus non-expensed improvements)	+ _____
■ 감가 상각 처리된 것을 뺀 (Minus depreciation taken)	(_____)
조정된 평가 (Equals Adjusted Basis)	= _____
판매가 (Sales Price)	_____
■ 조정된 평가를 뺀 (Minus adjusted basis)	(_____)
■ 거래비용을 뺀 (수수료, 비용 등) (Minus transaction costs (commissions, fees, etc.))	(_____)
총 판매 소득 (Equals Total Gain on Sale)	= _____
■ 주 자산 매각 소득세율을 곱함(있을 경우) (Multiply by state capital gains tax rate, if any)	x _____ = _____ (A)
가격 증위로 인한 소득 (Gain from Appreciation)	= _____
■ 연방 자산 매각 소득세율을 곱함 (Multiply by federal capital gain tax rate)	x _____ = _____ (B)
감가 상각 초과세로 인한 소득 (Gain From Depreciation Recapture)	= _____
■ 연방세율 25%를 곱함 (Multiply by federal 25% tax rate)	x _____ = _____ (C)
A + B + C 세금총액은 §1031 교환을 통해 유예된 자산 매각 소득세 노출액과 동등합니다. (Total of Taxes A + B + C Equals the Capital Gain Tax Exposure that is Deferred Through a §1031 Exchange)	= _____

저희 웹사이트 www.ipx1031.com에서 자동 계산이 가능합니다.