

IPX1031에 연락하여[®] 더 자세한 정보를
얻거나 세미나에 참여하십시오.



§전국 대상 1031 교환
솔루션

www.IPX1031.com

중부지역
(888) 337-1031

하와이
(866) 577-1031

중서부 지역
(866) 458-1031

북동부 및 중부 아틀란틱 지역
(877) 230-1031

북부 캘리포니아 지역
(866) 228-1031

북서부 지역
(888) 310-1031

남동부 및 남부 지역
(877) 494-1031

남부 캘리포니아 지역
(800) 327-5347

남서부 지역
(888) 350-1031 • (877) 775-1031

www.IPX1031.com

회원사: Federation of Exchange Accommodators

Circular 230 공개: 첨부된 이 자료는 (i) 세금 관련 벌과금 회피 또는 (ii) 본 자료에서 다른 세금 관련 사항을 다른 사람에게 홍보, 마케팅 또는 추천하기 위한 목적으로 의도되거나, 사용되도록 작성되지 않았으며, 이와 같은 목적으로 사용될 수 없습니다. © 2016 Investment Property Exchange Services, Inc.

알고 계셨습니까?

§1031 교환으로 투자자는 투자 포트폴리오의 가치를 보존하는 최고의 세무전략을 구사할 수 있습니다. 투자자는 부동산을 교환함으로써 투자부동산의 매각에 따라 발생하는 자본이득세 납부를 연기할 수 있습니다.

그리고 전체 자금으로 상당히 더 많은 교환 후 매입 부동산을 구입할 수 있습니다. 교환이 성립되기 위해서는 교환대상 부동산과 교환 후 매입 부동산이 인증된 "동종(like-kind)" 부동산이어야 하며 해당 거래구조는 교환이어야 합니다. Investment Property Exchange Services, Inc.를 "인증받은 중개회사"로 이용하면, 교환을 위해 필요한 부동산의 상호 양도 및 §1031에서 요구하는 교환 자금의 실제 및 추정 수령에 대한 "세이프 하버(Safe Harbor)" 보호를 제공받을 수 있습니다.

왜 IPX1031을 선택해야 하는가®?

Investment Property Exchange Services, Inc.

- \$1억 달러 신용보증 보험
- \$5천만 달러 서면 이행보증
- \$3천만 달러 전문책임보험
- 지역 변호사 및 경험많은 교환매매 및 처리팀
- 다음과 같은 부동산과 개인자산 교환분야의 최고 전문성:
 - » 동시/지연
 - » 건축/개량
 - » 리버스(Reverse)
 - » 다수 자산/프로그램 교환
 - » 항공기
- 무료 교환 상담
- 적시의 서류준비
- 인증된 교환 워크샵 및 세미나
- 정보 및 교육적인 자료



교환요건

일반적인 경험 법칙으로, 교환에 따른 자본이득세 납부를 연기하려면 투자자는 다음을 이행해야 합니다.

- 1** 동등하거나 더 큰 가격의 부동산을 매입
- 2** 총 자금을 모두 교환 후 매입 부동산에 재투자.
- 3** 교환 후 매입 부동산에 대한 동등하거나 큰 부채 확보.

예외: 부채의 감소는 교환자의 추가 현금으로 상쇄될 수 있지만, 부채의 증가로 교환 순자산의 감소를 상쇄할 수 없습니다.



자본이득세 계산하기

투자 부동산의 매각에 따른 (이익이나 순자산가치가 아닌)이득은 자본이득세 및 감가상각 회수에 대한 세금의 조합에 달려 있습니다. 매각에 따라 순자산가치나 이익이 거의 없거나 아예 없을 수도 있지만 그래도 자본이득세는 내야 합니다. 투자자는 교환을 하기 전에 세무 또는 법무 조연가와 상담해야 합니다.

계산의 사례는 다음 저희 웹사이트에 있습니다:

www.IPX1031.com

IPX1031® 는 고객들에게

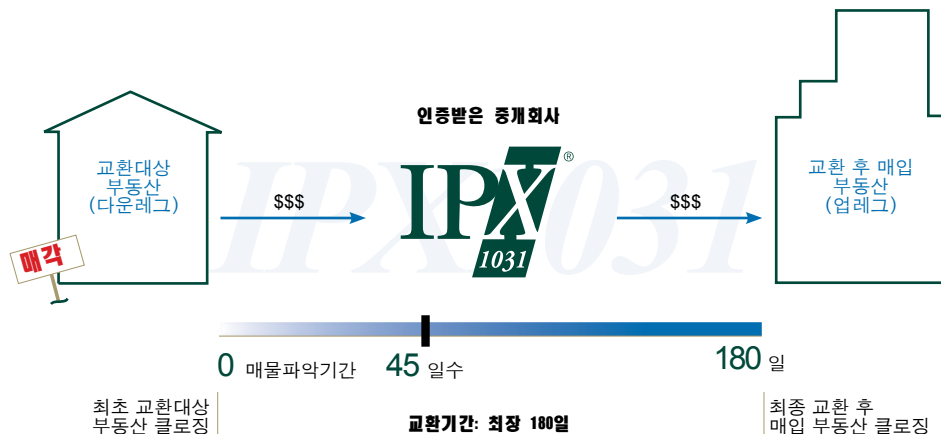
뛰어난 인증된 중개 서비스

를 20년 넘게 제공해왔습니다.

교환 과정

IPX1031와 함께 교환을 완수하는 단계는®
상대적으로 간단합니다.

- 교환자는 교환대상 부동산을 매수자에게 매도하는 계약서에 서명합니다.
- IPX1031® 과 교환자는 IPX1031을 인증받은 중개회사로 유지하기 위한 교환계약을 체결하고® 교환자는 매도계약에 대한 교환자의 권리를 IPX1031에 양도합니다®.
- 교환대상 부동산의 클로징 시 교환자금은 IPX1031® 로 송금되고 IPX1031®는 정산 담당관에게 해당 증서를 교환자로부터 매수자에게 직접 양도하도록 통보합니다.
- 교환자는 최장 180일의 교환기간 (또는 교환대상 부동산을 매도한 연도의 연장기간을 포함한 세금보고 마감일까지) 동안 모든 교환 후 매입 부동산을 인수합니다.
- 교환자는 45일의 매물파악기간 동안 가능성이 있는 교환 후 매입 부동산을 파악하여 서면으로 IPX1031® 에 통보해야 합니다.
- 교환자는 매도자와 교환 후 매입 부동산을 구입하는 계약을 체결하고 이 매입계약에서 교환자의 권리를 IPX1031에 양도합니다®.
- 교환 후 매입 부동산 클로징 시 IPX1031® 은 교환자금을 송금하여 교환을 완료하고 IPX1031®는 정산 담당관에게 해당 증서를 매도자로부터 교환자에게 직접 양도하도록 통보합니다.



IPX1031® 는 고객들에게

뛰어난 인증된 중개 서비스

를 20년 넘게 제공해왔습니다.

교환의 세금혜택

투자자의 부동산에 저당이나 부채없이 깨끗하거나 또는 저당이 설정되어 있거나 상관없이, 세금 유보에 따른 혜택은 상당합니다. 교환으로 절감한 세금은 추가 투자 부동산을 구입하는데 활용할 수 있습니다. 다음 가정에서 매각 대 교환을 비교해 보십시오.

- 투자자가 부채가 없는 부동산을 \$1,000,000에 매각합니다.
- 이 부동산은 완전히 감가상각되었고 베이스는 \$100,000입니다.
- 이 부동산의 소유기간은 12개월 이상입니다.
- 종합세율은 25%로 가정합니다 (연방자본이득, 감가상각 회수 및 주세)

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

결과: 교환한 투자자는 자본이득세를 연기할 수 있고 매각 후 세후 자금으로 재투자한 투자자보다 최소 \$225,000 이상의 교환 후 매입 부동산을 구입할 수 있습니다.

“동종(Like-Kind)” 부동산

§1031 교환을 위한 “동종” 부동산 인증을 받으려면 투자자의 교환대상 부동산과 교환 후 매입 부동산은 투자자의 투자를 위한 거래나 사업에 있어서 생산적인 사용을 위해 보유되었었고 앞으로 보유할 부동산이어야 합니다.



사무실



제조공장



30년 임대



유류지



소매



아파트



농지



복합용도



듀플렉스/포플렉스



임대주택