1031取引所とは何ですか？2019年に知っておくべきことは何ですか？

1031取引所は、内国歳入庁法の第1031条に基づく財産の売却に対するキャピタルゲイン税の支払いを延期する方法です。

貴重な商業用不動産は、特に熱い不動産市場において、所有者にジレンマをもたらす可能性があります。所有者は非常によく売りたいと思うかもしれませんが、オフィスビルやストリップモールが何年も前に購入したときと比べてどれだけの価値があるかを考えると、大きなキャピタルゲイン税の請求書に悩まされるのを恐れています。しかし、精通した不動産投資家やビジネスマンは、キャピタルゲイン税の支払いを延期するためのちょっとしたコツを知っており、何よりも、それは完全に合法です。これは、内国歳入庁コードのセクション1031を参照して、1031交換と呼ばれます。
あなたが商業用不動産を売ろうとしている不動産投資家または事業主なら、それは知っておくと役に立つルールになるでしょう。

1031交換とは何ですか？

IRSコードのセクション1031により、投資家は、売却時に投資不動産のキャピタルゲイン税の支払いを延期することができます。ただし、投資不動産の売却の利益で別の「同類」の不動産が購入されている場合に限ります。

この戦略により、全体的な税負担を軽減できます。

1031取引所では、不動産所有者は投資不動産を同種のものと交換できます。しかし、これが機能するためには、あなたが取得したいプロパティの所有者は、あなたのプロパティを引き換えに購入する必要があります。このため、1031交換を行うには、基本的に3つの方法があります。遅延、3者間、またはスターカー交換です。

遅延交換では、ファシリテーターがあなたの財産を売却した後に現金を保持し、それを使用してその代わりを購入します。その後、交換はIRSによってスワップとして扱われます。

通常、投資不動産を売却するときは、キャピタルゲイン税を支払う必要があります。時々、このために、重荷や悪い投資であった物件を売ることは、それを売ることによって作るよりもあなたに多くの費用をかけることができます。

しかし、賃貸物件または元の購入価格から価値を得たその他の物件を所有している場合は、1031戦略を使用して収益を上げることができます。税繰り延べ戦略を効果的に使用するには、販売する不動産と同様の価値のある不動産を購入する必要があります。このようにして、売却に少なくとも一時的にキャピタルゲイン税を支払う必要がなくなります。

投資家であれば、いつか現金化して税金を支払うことになります。しかし、その間、あなたは突然の税義務を引き起こすことなく、不動産を取引することができます。1031の1つの固定点は、購入価格と新規ローン金額の両方が、交換物件で同じかそれ以上である必要があることです。

たとえば、650,000ドルの住宅ローンがある100万ドルの不動産を売却した場合、650,000ドル以上のレバレッジで100万ドル以上の不動産を購入する必要があります。

1031取引所について知っておくべきこと

1031 Exchangeは個人的な使用のためではありません。これは、ビジネスまたは投資物件専用です。

2017年12月に可決された税制改正法により、交換は不動産のみに限定されました。

似たようなものは比較的あいまいです。生の土地をアパートの建物に交換したり、牧場をショッピングセンターに交換したりできます。

完全に一致するプロパティの交換はまれです。そのため、適格な仲介者を使用することで交換が遅れることがよくあります。

1031 Exchangeには2つの重要な、交渉不可、拡張不可の期限があります。交換用の物件を特定するための45日間と、古い物件の売却後に新しい物件を閉鎖するための180日間です。

売却後に残った現金は課税対象の「ブーツ」であり、物件の売却時にキャピタルゲインとして課税されます。

1031交換の手順：

1.投資不動産を売却する
2.適格仲介人にキャピタルゲインを渡す
3. 45日間で類似物件を特定する
4.同種の物件の販売者と交渉する
5.販売価格について合意する
6.仲介者にキャピタルゲインをタイトルホルダーまたはタイトル会社に送金してもらいます。
7. IRSフォームに記入する
8.ビジネスを所有していて、別のビジネスに投資することを考えている場合は、1031取引所を検討することもできます。

PROVIDENT TITLE COMPANY

Source: https://www.thestreet.com/personal-finance/real-estate/what-is-a-1031-exchange-14881004