

2019 년 1031 거래소 란 무엇이며 알아야 할 사항은 무엇입니까?

1031 거래소는 국세청 코드 1031 조에 따라 부동산 매각에 대한 자본 이득세 납부를 연기하는 방법입니다.

귀중한 상업용 부동산은 특히 뜨거운 부동산 시장에서 소유자에게 딜레마를 제시 할 수 있습니다. 주인은 팔기를 아주 좋아할지도 모르지만, 사무실 건물이나 스트립 몰이 몇 년 전에 구입했을 때보 다 훨씬 더 많은 가치가 있기 때문에 큰 자본 이득 세금 청구서로 가득 찬 것을 두려워합니다. 그러나 정통한 부동산 투자자들과 사업가들은 자본 이득세 납부를 연기하는 약간의 트릭을 알고 있으며, 무엇보다도 그것은 합법적입니다. 내부 수익 서비스 코드 섹션 1031을 참조하여 1031 교환이라고합니다. 상업용 부동산을 판매하려는 부동산 투자자 또는 사업자 인 경우이를 알아두면 도움이 될 수 있습니다.

What Is a 1031 Exchange?

IRS 코드의 섹션 1031은 투자자가 매각시 투자 자산에 대한 자본 이득 세금 납부를 연기 할 수있게합니다. 투자 자산의 매각으로 이익을 얻어 다른 "유사한"재산을 구입하는 한.

이 전략은 전반적인 세금 부담을 줄일 수 있습니다.

1031 거래소에서 부동산 소유자는 투자 자산을 다른 유사 자산으로 교체 할 수 있습니다. 그러나 이것이 효과를 얻으려면 부동산을 취득하려는 소유자가 부동산을 교환해야 합니다. 그렇기 때문에 1031 교환을 수행하는 세 가지 방법이 있습니다 : 지연, 3 자 또는 Starker 교환.

지연된 교환에서, 촉진자는 부동산을 판매 한 후에 현금을 보유하고이를 대신하여 그것을 대신해줍니다. 교환은 IRS 에 의해 스왑으로 처리됩니다.

일반적으로 투자 부동산을 판매 할 때는 자본 이득세를 납부해야 합니다. 때로는 이로 인해 부담이 많거나 투자자 부실한 부동산을 판매하면 부동산을 판매하는 것보다 비용이 많이 들 수 있습니다.

그러나 렌탈 부동산 또는 원래 구매 가격에서 가치를 얻은 다른 부동산을 소유하고 있다면 1031 전략을 사용하여 돈을 벌 수 있습니다. 세금 유예 전략을 효과적으로 사용하려면 판매하는 자산과 유사한 가치의 자산을 구입해야 합니다. 이런 식으로, 판매에 대해 적어도 일시적으로 자본 이득 세금을 지불하지 않아도 됩니다.

투자자 인 경우 일정 시점에 현금으로 인출하고 세금을 납부해야 합니다. 그러나 갑작스런 세금 의무없이 부동산을 거래 할 수 있습니다. 1031의 한 가지 고집 포인트는 구매 가격과 새로운 대출 금액이 대체 부동산에서 동일하거나 높아야 한다는 것입니다.

예를 들어, 주택 담보 대출이 \$ 650,000 인 부동산을 1 백만 달러에 판매 한 경우, 레버리지가 \$ 650,000 이상인 부동산을 1 백만 달러 이상 구매해야 합니다.

1031 거래소에 대해 알아야 할 사항

1031 거래소는 개인적인 용도가 아닙니다. 상업용 또는 투자 용입니다.

2017 년 12 월에 통과 된 세금 개혁법은 부동산으로 만 교환을 제한합니다.

비슷한 종류의 모호함 : 토지를 아파트 건물로 교환하거나 목장을 쇼핑 센터로 교환 할 수 있습니다.

정확히 일치하는 재산의 교환은 드물기 때문에 자격을 갖춘 중개자를 사용하여 교환이 지연되는 경우가 많습니다.

1031 거래소에는 교체 부동산을 식별하는 데 45 일, 오래된 부동산을 판매 한 후 새 부동산에 대해 마감해야 하는 180 일이 있습니다.

판매 후 남은 현금은 과세 대상 "부팅"이며, 부동산 판매시 자본 이득으로 과세됩니다.

1031 교환 단계 :

1. 투자 부동산 매각
2. 자격을 갖춘 중개자에게 자본 이득을 건네십시오
3. 45 일 동안 유사 자산을 식별
4. 동종 자산의 판매자와 협상
5. 판매 가격에 동의
6. 귀하의 중개 업체가 소유권 보유자 또는 소유권 회사에 자본 이득을 제공하도록하십시오.
7. IRS 양식을 작성하십시오
8. 사업체를 소유하고 있고 다른 사업체에 투자하려는 경우 1031 거래소를 고려할 수도 있습니다.

