

1031課税繰延制度における適切な仲介機関

強力なツールへそれは皆様の財務上の強みに役立ちます。

投資不動産の利益を売却して別の不動産を購入すると、大きなキャピタルゲインが発生し、連邦税を支払う可能性があります。州によっては州税も同様に支払わなければなりません。したがって、弁護士、税務顧問、または不動産の専門家は、内国歳入法1031条（1031エクステンジ）に基づいて、税繰延交換を提案する場合があります。

1031エクステンジでは、連邦のキャピタルゲイン税を繰り延べながら、投資不動産を処分し、「同種」の不動産を取得できます。キャピタルゲイン税のあるほとんどの州でも、同様の税制上の利点があります。結論：1031エクステンジにより、キャピタルゲイン税として政府に支払わなければならない売却代金を再投資できます。

4年前に800,000ドルで不動産を取得したと仮定しましょう。現在の住宅ローン残高は600,000ドルで、不動産価格は1,800,000ドルまで上昇しています。物件を所有している期間中に、100,000ドルの減価償却控除を受けました。長期キャピタルゲイン税は合計225,000ドルで、次のように計算されます：

1,000,000ドルの増価益 x 20%* = 200,000ドル。

100,000ドルの減価償却の再取得 x 25%* = 25,000ドル。

現在の価値	1,800,000 ドル	1,800,000 ドル
住宅ローンの支払い済額	(600,000)	(600,000)
1,000,000ドルの増価益に対する税@ 20%	(200,000)	繰延
100,000ドルの減価償却に対する税再取得@ 25%	(25,000)	繰延
再投資可能額	975,000 ドル	1,200,000 ドル
代替不動産の価値が30%ダウンすると仮定	3,250,000 ドル	4,000,000 ドル

*キャピタルゲイン率20%、減価償却費再取得率25%を想定



それは「同種」の不動産から始まります。

「商業またはビジネスでの生産的使用」または「投資」のために保有されている限り、あらゆる不動産を交換することができ、同様の目的のいずれかのために保有される同種の資産と交換されます。

ほとんどの不動産は、他の不動産と「同種」とみなされます。たとえば、一戸建ての賃貸ユニットを使用して、同じような別のユニットを取得したり、倉庫、小売センター、またはオフィスビルを購入したりできます。

ルールは明確でシンプルです：

- ▶ 特定期間取得する不動産は、最初手放した資産の移転から45日以内に特定される必要があります。
- ▶ 交換期間代替不動産の取得は、手放した不動産の移転から180日目または手放した不動産が移転された年の納税申告日のうち早い方までに完了する必要があります。
- ▶ より高いものを購入完全に課税繰延をするには、取得する不動産が手放した不動産以上の価値や純粋価値を持っている必要があります。

次のいずれかを選択することにより、代替不動産を特定できます：

- ▶ 3プロパティルール価格に関係なく3つの不動産を指定できる、
- ▶ 200%ルール合計の時価がすべての手放した不動産の2倍を超えない限りは、任意の数の不動産を取得できる、
- ▶ 95%ルールその合計金額の95%以上で取得する限り、合計の時価に関係なく、任意の数の不動産を取得できる。



プロセスをシームレスにします

ステップ 1: 購入契約-手放した不動産

お客様とお客様の買い手は、お客様の不動産（「手放した不動産」と呼びます）の売却に関する購入契約を締結します。この手放した不動産の購入契約には、取引を税繰延取引として構成するのに協力することを義務づける「協力条項」を含む必要があります。「協力条項」のサンプルについてはお問い合わせください。

ステップ2: 手放した不動産交換の文書

次に、First American Exchangeに連絡して、課税繰延交換プロセスを開始します。当社は、交換の契約、手放した不動産の購入契約の譲渡（売り手としてのお客様の権利を当社に譲渡する）、譲渡の通知（買い手への配布用）、および取引を完了するために必要な決済代行会社への指示を準備します。これらの文書はすべて、クロージング日以前の日付で署名する必要があります。

ステップ3: 手放した不動産のクロージング

クロージングの条件が満たされると、手放した不動産は買い手に引き渡されます。引き渡しはお客様から買い手に直接行われることとなりますが、それはお客様が後日受け取ることになる他の不動産と引き換えに、お客様からFirst American Exchangeへの移転が行われることを表します。また、これはFirst American Exchangeから買い手への現金での売却を表しています。手放した不動産の売却からの現金収入は、First American Exchangeに直接提供されなければなりません。お客様は、現金収入の実際受領者またはみなし受領者のいずれにもなってはいけません。

ステップ4: 手放した不動産の代金とフォーム

手放した不動産のクロージングに続いて、First American Exchangeは交換代金を保留し、45日間の特定期間内に代替不動産候補を特定するためのフォームを提供します。

ステップ5: 購入契約-代替不動産

適切な「同種」の代替不動産を特定し、取得する予定の特定物件を決定したら、売り手と購入契約を締結します。この代替不動産の購入契約にも、売り手が税繰延交換を完了する際に協力する義務を負う「協力条項」も含める必要があります。「協力条項」のサンプルについてはお問い合わせください。

ステップ6: 代替不動産の交換書類

First American Exchangeは、代替不動産購入契約の譲渡（買い手としての権利を当社に譲渡する）、譲渡の通知（売り手への配信用）、および取引を完了するために必要な決済代行会社への指示を準備します。これらのすべての文書は、クロージング日以前の日付で署名する必要があります。



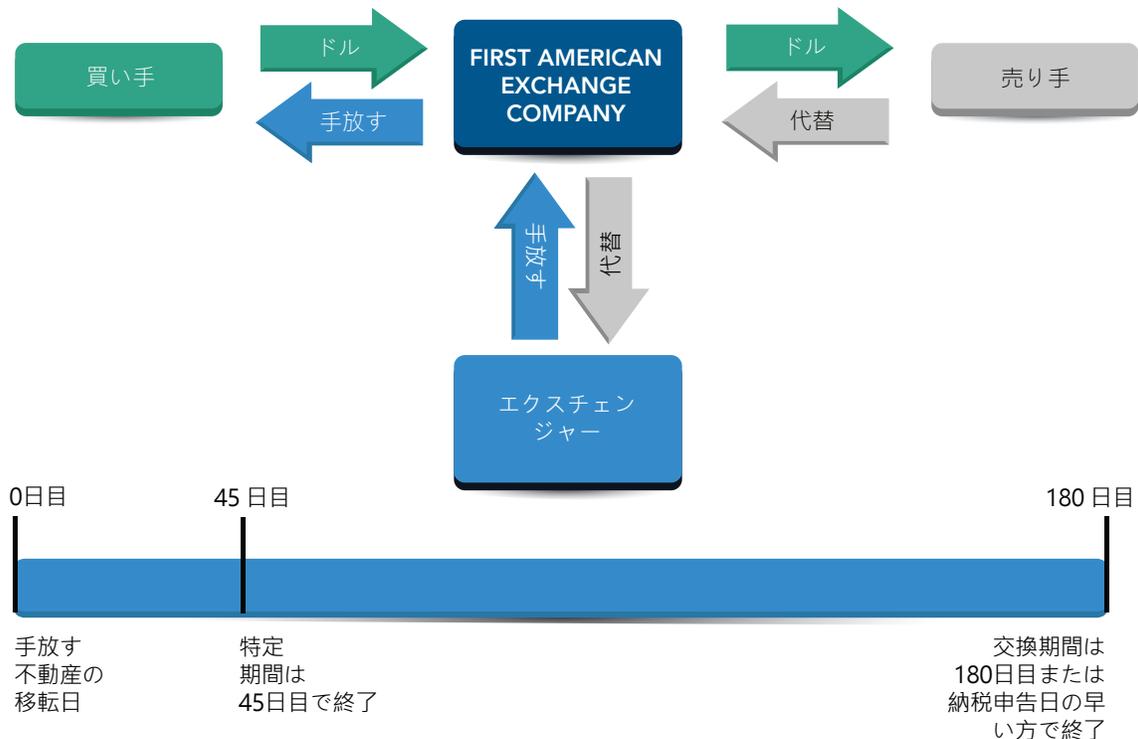
ステップ7: 代替不動産のクロージング

クロージングの条件が満たされると、First American Exchangeは交換代金を決済代行会社に渡し、代替不動産を取得します。売り手は、代替不動産を直接お客様に引き渡します。この引き渡しは、First American Exchangeによる売り手からの購入と、交換完了後のお客様への移転を表します。税繰延待遇の資格を得るには、最初に手放した不動産のクロージング日から180日以内、または最初に手放した不動産が売却された年の連邦所得税申告書の提出期日までに（延長期間を含む）行われなければならないことにご注意ください。

ステップ8: 情報提供と最終調整の維持

交換の終了以前に、First American Exchangeは、すべての交換資金の収支を反映した文書を含め、交換文書のコピーを提供します。この情報により、お客様とお客様の税務顧問は、フォーム8824に記入し、連邦所得税申告および、交換としての取引を告するために必要なすべての州のフォームを提出します。

1031エクスチェンジのプロセス



適格な仲介機関の強みは皆様のもとに心の平和をもたらします。

経験、全国規模のサービス、財務力-お客様が選択する適格な仲介機関は、1031の課税繰延制度の強固な資格情報とともにこれらを提供する必要があります。それこそがFirst American Exchangeに期待できることです。First American Exchangeは、主要な契約査定者からの数百万ドルの身元保証保険とエラーズアンドオMISSION保険を保持しています。

交換取引の一部である不動産の販売プロセスを開始する前に、First American Exchange companyにお電話いただくか、www.firstexchange.comのWebサイトにアクセスしてください。投資の見返りを得るお手伝いをさせていただきます。それは賢い行動です。

800.556.2520
1031@firstam.com
www.firstexchange.com

認定仲介業者であるFirst American Exchange Company, LLCは、金融または不動産ブローカー、エージェント、または販売員ではなく、金融、不動産、税務、または法に関する助言を与えることを禁じられています。特定の状況については、税務または法律顧問に相談してください。First American Exchange Company, LLCは、提示された情報に関して、明示的または黙示的な保証をしておらず、誤りまたは不作為について一切責任を負いません。First American, ワシのロゴおよび First American Exchange Company は、First American Financial Corporationやその関連会社の登録商標もしくは商標です。

