REAL ESTATE TAX GUIDE

1031 Exchange 쉽게 정리

투자 부동산을 팔고 다시 살 때 세금을 미루는 제도, 그리고 내가 살던 집의 양도차익 비과세(Section 121)와 함께 쓰는 방법까지.

1

무엇인가요?

투자용 부동산을 팔고 다른 투자용 부동산으로 갈아타면서, 매각차익(gain)에 대한 세금을 지금이 아니라 나중으로 미루는 제도입니다.

2

좋은 점은요?

세금으로 빠질 돈까지 다음 부동산에 재투자해 자본을 더 크게 굴리고, 자산의 규모·지역·관리 방식을 바꿀 수 있습니다.

3

내가 사는 집에도 되나요?

살고 있는 상태 그대로는 안 됩니다. 투자용으로 바꾼 뒤 두 제도의 요건을 모두 충족하면, Section 121을 먼저 적용하고 남은 매각차익에 1031을 검토합니다.

가장 중요한 결론: "2년 살았으니 $250,000/$500,000을 빼고 나머지는 자동으로 1031"은 아닙니다. 매각 시점의 투자 목적, 감가상각, 세금 계산용 조정 원가(adjusted basis), 재투자 구조를 **거래 전에** CPA와 적격 중개기관(QI)이 함께 검토해야 합니다.

Sean Lee
REALTOR® · BROKER-SALESPERSON
REALTYONEGROUP
NV License #BS.0143094
(702) 538-0899
seanlvrealtor.com

PART 1 · 기본과 장점

세금을 없애는 게 아니라, 투자 자본을 계속 일하게 합니다

1031 Exchange는 **세금 면제(tax-free)가 아니라 세금 이연(tax-deferred)**입니다. 지금 낼 세금을 뒤로 미루고, 기존 세금 원가와 미룬 매각차익을 새 부동산으로 넘깁니다.

Q 어떤 부동산이 되나요?

사업용 또는 투자용으로 보유한 **미국 내 부동산**끼리 바꿀 수 있습니다. 임대주택에서 아파트, 상업용 건물, 나대지로 바꾸는 것도 일반적으로 됩니다.

- **2018년부터는 부동산만** 해당됩니다. 장비, 차량, 미술품 같은 동산은 더 이상 1031 대상이 아닙니다.
- 미국 부동산과 **해외 부동산**은 서로 교환 대상이 아닙니다.
- **내가 사는 집**, 개인용 별장, 팔기 위해 가진 재고 부동산은 일반적으로 제외됩니다.

Q 왜 유리한가요?

CAPITAL

더 많은 자금을 재투자

당장 세금으로 낼 금액까지 다음 자산에 넣어 자본이 커질 여지를 유지합니다.

UPGRADE

포트폴리오 바꾸기

작은 자산에서 큰 자산으로, 관리가 많은 자산에서 단순한 자산으로 옮길 수 있습니다.

FLEXIBILITY

나누거나 합치기

한 채를 여러 채로 나누거나 여러 채를 한 채로 합치는 전략을 검토할 수 있습니다.

LOCATION

지역·용도 바꾸기

시장 전망, 현금흐름, 관리 편의에 맞춰 다른 지역이나 다른 유형으로 옮길 수 있습니다.

주의: 세금이 사라지는 것은 아닙니다. 새 자산의 세금 원가가 조정되므로, 나중에 과세 대상 매각을 하면 미뤄 둔 매각차익과 그 뒤의 매각차익이 함께 과세될 수 있습니다. 교환 중에 현금이나 같은 종류가 아닌 자산을 받으면 그만큼은 과세됩니다.

PART 2 · SECTION 121 + 1031

“$250K/$500K 비과세 후 나머지 1031”은 조건부로 가능합니다

Q 얼마까지 비과세되고, 기본 요건은 무엇인가요?

Section 121 요건을 충족하면 **단독 신고는 매각차익 최대 $250,000, 부부 공동신고는 최대 $500,000**까지 비과세될 수 있습니다. $500,000 한도는 일반적으로 한 배우자 이상이 매각 전 5년 중 2년 소유, 두 배우자 모두 같은 5년 중 2년 거주해야 하고, 두 사람 모두 최근 2년 안에 다른 집으로 이 비과세를 받지 않았어야 합니다.

Q 1031로 산 집도 2년 살면 되나요?

아닙니다. 1031로 취득한 부동산을 취득일부터 **5년 안에** 팔면 Section 121 비과세를 받을 수 없습니다. “최근 5년 중 2년 거주”와는 별개인 5년 제한입니다.

Q 내가 사는 집에 1031을 바로 적용할 수 있나요?

살고 있는 상태 그대로는 안 됩니다. 실제 투자·임대용으로 바꾸고, 매각 시점에 투자 목적으로 보유했다는 사실이 뒷받침돼야 합니다. 두 제도의 요건을 모두 충족하면 121 비과세를 먼저 적용하고 남은 매각차익에 1031을 검토합니다.

임대와 거주의 순서가 중요합니다. 임대 후 거주하면 2009년 이후 임대 기간에 배분된 매각차익이 121 비과세에서 빠질 수 있습니다. 반대로 거주 후 임대로 바꿔 팔면, 매각 직전 5년 중 **마지막 거주일 이후 기간**은 비적격 사용(nonqualified use)에서 제외되는 예외가 있습니다. 이 예외와 별도로 121의 소유·거주 요건은 충족해야 합니다.

감가상각은 따로 봅니다. 1997년 5월 6일 이후 받았거나 받을 수 있었던 감가상각에 해당하는 차익은 121로 비과세되지 않습니다. 두 제도의 요건을 모두 충족한 교환에서는 1031로 이연될 수 있으니 CPA 계산이 필요합니다.

Q 매각차익 $700,000의 예를 들면요?

부부 공동신고자가 121 최대 $500,000에 해당하면 이를 먼저 비과세하고, 남은 **$200,000을 1031 대상으로 검토**할 수 있습니다. 단, $200,000만 재투자하면 된다는 뜻은 아닙니다. 실제 이연액과 필요한 재투자액은 조정 원가, 감가상각, 대출, 받은 현금, 대체 부동산 구조에 따라 달라집니다. (개념 설명용 예시이며 세금 계산 결과가 아닙니다.)

PART 3 · 실행 체크리스트

매각 클로징 전에 CPA와 적격 중개기관(QI)부터 정하세요

클로징 전	45일	180일
QI 선정·구조 설계 돈을 직접 받지 않기	매각일부터 대체 부동산 서면 지정	매각일부터 (또는 그해 세금 신고 기한 중 이른 날) 취득 완료

1 CPA나 세무 변호사에게 매각차익을 계산받습니다

매각대금에서 매각 비용을 뺀 뒤 조정 원가를 빼서 매각차익을 계산합니다. 조정 원가는 보통 매입 원가에 자본적 개선비를 더하고 감가상각을 뺀 금액입니다.

2 매각 클로징 전에 QI를 선정합니다

QI가 교환 계약과 매각대금 보관을 맡습니다. 매각대금을 본인이 받거나 통제하면 교환이 무효가 될 수 있습니다. 본인, 그리고 최근 2년 안에 본인의 대리인이었던 중개인·회계사·변호사는 일반적으로 QI가 될 수 없습니다.

3 45일 안에 대체 부동산을 서면으로 지정합니다

매각일부터 45일 안에 후보를 명확하게 지정해야 하며, 이 기한은 매우 엄격합니다.

4 180일 안에 교환을 마칩니다

매각일부터 180일, 또는 그해 세금 신고 기한(연장 포함) 중 **더 이른 날**까지 대체 부동산을 취득해야 합니다.

5 전액 이연 구조인지 마지막으로 확인합니다

전액 이연은 매각 순수입의 재투자와 대체 부동산의 가치·대출 구조를 함께 봅니다. 121과 함께 쓰면 121로 비과세된 범위 안의 현금 수령은 바로 과세되지 않을 수 있으니, 돈을 받는 방식은 클로징 전에 CPA와 QI가 설계해야 합니다.

상담 때 가져갈 자료 · 매입 클로징 서류 · 예상 매각 클로징 서류 · 자본적 개선비 내역 · 감가상각 내역 · 거주/임대 기간 · 대출 잔액 · 원하는 대체 부동산 가격대

PART 4 · 놓치기 쉬운 규칙

가족 간 거래, 캘리포니아 부동산, 네바다 이전세

Q 가족과 교환해도 되나요?

배우자, 자녀, 손주, 부모, 조부모, 형제자매, 관련 회사·신탁 같은 **특수관계인**과의 교환은 특별 규칙이 적용됩니다. 교환 뒤 **2년 안에** 본인이나 특수관계인이 교환으로 받은 부동산을 처분하면, 예외에 해당하지 않는 한 미뤄 둔 매각차익을 그해에 신고해야 합니다. 특수관계인 규칙을 피하려고 QI를 끼워 넣은 거래는 교환으로 인정되지 않을 수 있습니다.

Q 캘리포니아 부동산을 팔고 네바다 부동산을 사면요?

캘리포니아는 2014년 이후 과세연도부터, 캘리포니아에 있는 부동산을 **캘리포니아 밖의 부동산으로 1031 교환**한 납세자에게 매년 정보 신고서 **FTB 3840**을 내도록 요구합니다. 캘리포니아에서 네바다로 옮겨 오는 투자자라면 CPA와 꼭 확인하세요.

Q 네바다에는 주 소득세가 있나요?

네바다는 개인 주 소득세가 없습니다. 다만 매각하는 부동산이 다른 주에 있거나 다른 주 거주자라면 그 주의 세금 규칙을 따로 확인해야 합니다.

Q 대체 부동산을 살 때 이전세도 이연되나요?

아닙니다. 1031은 연방 소득세를 미루는 제도이고, 클락 카운티에서 부동산 소유권을 넘길 때 내는 **부동산 이전세(가치 $500당 $2.55)**는 네바다 주법(NRS 375.090)의 면제 목록에 1031 교환이 없습니다. 클로징 비용으로 미리 계산해 두세요.

순서가 전부입니다. 1031을 생각한다면 매각대금을 받기 전에 구조를 정해야 합니다. 클로징이 끝난 뒤 "1031로 바꾸는 것"은 일반적으로 불가능합니다.

PART 5 · 전문가 상담

CPA는 세금을 계산하고, QI는 교환 절차를 실행합니다

Q 누구에게 상담해야 하나요?

1031 경험이 있는 **CPA/EA 또는 세무 변호사**가 세금 결과를 검토하고, 독립적인 **적격 중개기관(QI)**이 교환 계약과 자금 보관을 맡습니다. 부동산 중개인은 일정과 매물 거래를 조율하지만 세금 판단을 대신하지 않습니다.

Q 언제 상담해야 하나요?

매물 등록이나 계약 단계, 늦어도 매각 클로징 전입니다. 121/1031 예상 세금과 대체 부동산 예산을 먼저 계산해야 잘못된 자금 수령이나 기한 누락을 피할 수 있습니다.

Q CPA에게 무엇을 확인하나요?

Section 121 자격과 한도, 조정 원가, 감가상각 관련 차익, 비적격 사용, 예상 연방·주 세금, 현금 수령이나 대출 감소로 생기는 과세 금액, 특수관계인 여부, Form 8824 신고 방법, 캘리포니아 부동산을 팔고 교환했다면 FTB 3840 신고.

> **반드시 전문가와 상담하세요.** 이 문서는 이해를 돕기 위한 미국 연방세 일반 정보이며 세무·법률 자문이 아닙니다. 계약이나 매각 전에 CPA/EA 또는 세무 변호사와 QI에게 실제 숫자와 사용 이력을 검토받으세요.

공식 참고자료

- IRS Publication 523, Selling Your Home · Section 121 요건, 5년 제한, 비적격 사용, 감가상각, 121/1031 병행
- IRS Publication 544, Sales and Other Dispositions of Assets · 매각차익, 조정 원가, 1031 원칙, QI
- IRS Topic No. 701, Sale of Your Home · $250,000/$500,000 비과세와 소유·거주 요건
- IRS: Like-Kind Exchanges, Real Estate Tax Tips · 2018년부터 부동산만, 미국·해외 부동산 구분
- IRS Instructions for Form 8824 (2025) · 특수관계인 2년 규칙, QI, 보고 방법
- California FTB 3840 (2025) · 캘리포니아 부동산의 주 밖 교환 시 연간 신고
- Nevada Revised Statutes Chapter 375 · 부동산 이전세 세율과 면제

Sean Lee
REALTOR® · BROKER-SALESPERSON
REALTYONEGROUP
NV License #BS.0143094
(702) 538-0899
seanlvrealtor.com