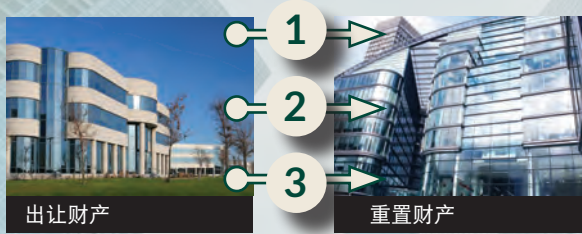


## 交换要求

作为一般经验法则，为支付交换内任何资本利得税，投资人应试图：

- 1 购买等值或价值更高的房产。
- 2 将全部权益重新投资给重置房产。
- 3 取得置重置财产内同等或更高的债务。



**例外：** 债务的减轻可由交换的额外现金抵消，但增加的债务不能抵消减少的交换权益。

## 计算资本利得税

对于投资性产业销售的增益，而非利润或权益，应缴纳资本利得税和折旧回抵税。投资人在进行出售时，可能获得少量或不能获得权益或利润，并且仍欠缴资本利得税。投资人在进行交换前，应先咨询其税务或法律顾问。

计算实例详见我们的网站：

[www.ipx1031.com](http://www.ipx1031.com)

## 为什么选择 IPX1031?

- \$1 亿的忠诚保险保额
- \$5,000 万的书面履约保函
- \$3,000 万的职业责任保险
- 无与伦比的财务实力
- 区域代理人和经验丰富的交换销售和团队
- 所有交换领域内的专业技能包括：
  - » 同时/延迟交换
  - » 建造/改良交换
  - » 逆向交换
- 免费交换咨询
- 及时文件准备
- 独立的银行账户
- 安全的核算程序
- 认可的交换研究会和专题研讨
- 详实的教育文献
- 富达国民金融 (Fidelity National Financial) 子公司 (纽约证券交易所代码: FNF)

**IPX**  
1 0 3 1®

**Craig Brown, Esq.**

SVP | Regional Manager  
[craig.brown@ipx1031.com](mailto:craig.brown@ipx1031.com)  
888.337.1031  
817.271.1031 mobile  
[www.ipx1031.com/brown](http://www.ipx1031.com/brown)

### 1031 延税交换条例全国性应对措施

成员：交换调停人联盟  
(Federation of Exchange Accommodators)  
© 2024 Investment Property Exchange Services, Inc.

# 1031 交易摘要

**IPX**  
1 0 3 1®

**Craig Brown, Esq.**

SVP | Regional Manager  
[craig.brown@ipx1031.com](mailto:craig.brown@ipx1031.com)  
888.337.1031  
817.271.1031 mobile  
[www.ipx1031.com/brown](http://www.ipx1031.com/brown)

Investment Property Exchange Services, Inc.  
富达国民金融公司 (Fidelity National Financial Company)  
《财富》美国 500 强

## 1031 延税交换条例规定

美国国税局法规 (IRS tax code) 第 1031 条允许投资者出售投资财产，并使用所有收益购买新的投资财产时，可推迟与出售有关的税收。为符合交换条件，财产的出让和重置必须符合“同类”财产并且交易应适当构成交换。“同类”出让资产和重置资产必须是真正的不动产，在投资者的贸易或商业或投资中，已经存在并将被用于生产性用途。

## 选择交换的理由

将您的交易组成一个 1031 交换有很多的益处。

- √ 递延税 (高达 35-40% 的收益)
- √ 分散或者合并房产投资组合
- √ 转换资产类型
- √ 更强的购买力
- √ 缔造和保存财富
- √ 在全国范围内扩展到其他房地产市场
- √ 增加资金流动性
- √ 更大的升值潜力
- √ 继承人的遗产规划

## 交换流程

- 交换人签署合同，向购买人出售其出让资产。
- IPX1031 和交换人达成交换协议，使 IPX1031 成为合格中介，该交换人在销售合同中向 IPX1031 转让交换人权利。
- 在该出让资产的交易结束时，买方将交换金额交付至 IPX1031，并由 IPX1031 指示清算人员将契据直接从交换人过户给买方。
- 交换人应在最多 180 天内（或在该出售房产交易年内报税截止日前，包括延期的情形）获取全部重置资产。
- 交换人必须在 45 天的确定期限内向 IPX1031 书面确定可能的重置资产。
- 交换人签订合同，向卖方购买重置财产，交换人在购买合同中向 IPX1031 转让交换人的权利。
- 在重置财产购入时，IPX1031 交付交换金额以完成交换，并且指示清算人员将契据直接从卖方过户给交换人。

## 交换税收优惠政策

无论投资人的房产是否已被没有义务或牵连的拥有或已被抵押，纳税递延交换的优惠非常重要。因交换而节省的税金可以用于购买额外的投资性财产。

**根据下列假设，比较出售和交换：**

- 投资人以 \$100 万出售无任何债务的房产
- 该房产已完全折旧，税基数为 \$10 万
- 该房产被拥有的时间超过 12 个月
- 假设两者合并的税率至少为 25%（联邦和州的资产利得和折旧回抵）

	交换	出售
权益	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
基数	\$ 100,000	\$ 100,000
增益	\$ 900,000	\$ 900,000
<b>估计税额</b>	<b>\$ 无</b>	<b>\$ 225,000</b>

**结果：**进行交换的投资人能够**推迟资产所得税，并购买价值至少\$225,000的重置资产**，而进行出售的投资人只能使用税后金额进行再投资。

