



**1031延税交换条例
全国性应对措施**

www.IPX1031.com

中部地区
(888) 337-1031

夏威夷
(866) 577-1031

中西地区
(866) 458-1031

西北和大西洋中部地区
(877) 230-1031

加州北部地区
(866) 228-1031

西北地区
(888) 310-1031

东南和南部地区
(877) 494-1031

加州南部地区
(800) 327-5347

西南地区
(888) 350-1031 • (877) 775-1031

您知道吗？

1031延税交换条例向投资者提供了一项保留投资组合价值的最佳税务策略。通过交换，投资人能够延迟支付资本利得税，而这项税款另由销售投资性财产招致。

其后，投资人使用该权益的全部金额购买实质上数额更高的重置财产。若要实行有效的交换，让出和重置的财产必须为“同类”财产，交易必须组织成交换。“合格中介”Investment Property Exchange Services, Inc.将为投资人提供必要且互惠的财产转让，以构成交换，并且根据1031条的规定，提供“避风港”保护，避免交换资金的实际和推定收取。

为什么选择IPX1031®？

Investment Property Exchange Services, Inc.

- \$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
- 地区代理人及经验丰富的交换销售和
处理团队
- 在房地产和动产交换领域内领先的专业
技能，包括：
 - » 同时/延迟交换
 - » 建造/改良交换
 - » 逆向交换
 - » 多重资产/程序交换
 - » 飞行器交换
- 免费交换咨询
- 及时文件准备
- 认可的交换研究会和专题研讨
- 详实的教育文献

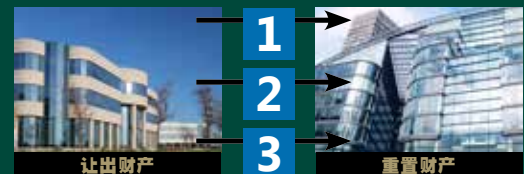


交换要求

作为一般经验法则，为避免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重置财产。
- 2** 将全部权益重新投资给重置财产。
- 3** 取得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

二十多年来，IPX1031®— 直向客户提供优质的合格中介服务。

交换过程

通过IPX1031®，完成交换的步骤相对简单。

- 交换人签属合同，向购买人出售其让出财产。
- 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。
- 在该让出房产的交易结束时，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）获取全部重置财产。
- 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财产。
- 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买方过户给交换人。



二十多年来，IPX1031®— 直向客户提供优质的合格中介服务。

交换的税收优惠

无论投资人的财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产业。**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 |
| 估计税额 | \$ 无 | \$ 225,000 |

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的重置财产，而进行出售的投资人只能使用税后金额进行再投资。

“同类”财产

为按照1031延税交换条例实行有效的“同类”财产交换，投资人的让出和重置财产均须用于投资人交易或业务内的生产性用途或投资。



办事处



制造业



30年租约



闲置地



零售



公寓



农业用地



多用途



双层/四层复式公寓



租赁房屋