

## Требования к обмену

Как правило, чтобы избежать уплаты налогов на прирост капитала при обмене имущества, инвестору необходимо:

- 1 Приобрести имущество на ту же или более высокую сумму.
- 2 Реинвестировать весь капитал в заменяющее имущество.
- 3 Обеспечить тот же или более высокий уровень задолженности по заменяющему имуществу.



**Исключение:** снижение задолженности можно компенсировать за счет получения дополнительных наличных средств от участника обмена, но рост задолженности нельзя компенсировать за счет снижения объема капитала, перемещающегося между участниками операции.

## Подсчет налога на прирост капитала

Выигрыш (не прибыль или капитал), получаемый от продажи инвестиционного имущества, облагается рядом налогов на прирост капитала и подпадает под изъятие амортизационных льгот. Может случиться, что инвестор не получит капитал или прибыль после продажи имущества, но все равно должен будет заплатить налог на прирост капитала. Рекомендуем инвесторам проконсультироваться со своими налоговыми и юридическими консультантами до начала операции обмена.

Посетите наш сайт [www.ipx1031.com](http://www.ipx1031.com), чтобы посчитать сумму онлайн.

## Почему IPX1031?

- **100 МЛН ДОЛЛ.** — покрытие гарантии лояльности
- **50 МЛН ДОЛЛ.** — письменная гарантия выполнения
- **30 МЛН ДОЛЛ.** — страхование профессиональной ответственности
- **ВЫСОЧАЙШАЯ** финансовая устойчивость
- Региональные поверенные и опытная команда по продаже имущества и проведению обмена.
- Экспертные знания и опыт работы со всеми видами обмена, включая:
  - » Одновременный/отложенный
  - » Строительство/модернизация
  - » Обратные сделки
- Бесплатные консультации по обмену
- Своевременная подготовка документации
- Отдельные банковские счета
- Надежные процедуры бухгалтерского учета
- Аккредитованные программы семинаров и мастер-классов по обмену
- Информационные и образовательные ресурсы
- Дочерняя компания Fidelity National Financial (NYSE: FNF)

**IPX**  
1 0 3 1®

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

Offices Nationwide  
888.771.1031

## Решения для обмена 1031 по всей стране

Членство: Федерация координаторов операций обмена  
© 2020 Investment Property Exchange Services, Inc.

# 1031 Основные вопросы обмена

**IPX**  
1 0 3 1®

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

Offices Nationwide  
888.771.1031

Компания **Investment Property Exchange Services, Inc.**  
Дочерняя компания компании Fidelity National Financial Company  
**FORTUNE 500**

## Определение обмена 1031

Согласно разделу 1031 Налогового кодекса США, инвесторы могут продавать инвестиционное имущество и направлять всю прибыль от продажи на покупку нового инвестиционного имущества, при этом уплата связанных с продажей налогов откладывается. Чтобы сделка считалась обменом, обмениваемое имущество должно быть «равноценным» заменяющему имуществу, а операция должна быть надлежащим образом организована как обмен. «Равноценное» обмениваемое и заменяющее имущество должно быть недвижимым имуществом, которое было и будет предназначено для использования в производственной деятельности инвестора или его предприятия или для инвестирования.

## Почему обмен?

У обмена 1031 есть множество преимуществ перед другими видами операций.

- ✓ Отложенные налоги (до 35-40% выигрыша)
- ✓ Диверсификация или консолидация портфеля недвижимости
- ✓ Смена видов имущества
- ✓ Большая покупательная способность
- ✓ Накопление и сохранение богатства
- ✓ Выход на другие рынки недвижимости по стране
- ✓ Улучшение движения денежных средств
- ✓ Большой потенциал роста стоимости
- ✓ Минимизация налогов на имущество для наследников

## Процесс обмена

- Участник обмена подписывает договор о продаже обмениваемого имущества покупателю.
- IPX1031 и участник обмена заключают соглашение об обмене, в котором IPX1031 является квалифицированным посредником, и участник обмена передает IPX1031 свои права в рамках договора о продаже.
- По закрытии сделки с обмениваемым имуществом выделенные для обмена средства поступают IPX1031, и специалист по расчетам, по распоряжению IPX1031, передает документы от участника обмена непосредственно покупателю.
- У участника обмена есть максимум 180 дней в рамках периода обмена (или до срока подачи налоговой отчетности за год, в котором была совершена продажа обмениваемого имущества, с учетом продления этого срока) на приобретение заменяющего имущества.
- Участник обмена должен определить потенциальное заменяющее имущество в письменной форме в течение 45-дневного периода идентификации.
- Участник обмена подписывает договор о покупке заменяющего имущества с продавцом и передает IPX1031 свои права в рамках договора о покупке.
- По закрытии сделки с заменяющим имуществом IPX1031 переводит выделенные для обмена средства, чтобы завершить процесс, и специалист по расчетам, по распоряжению IPX1031, передает документы от продавца непосредственно участнику обмена.

## Налоговые льготы при обмене

Независимо от того, является ли имущество инвестора обремененным или нет, он получает значительные выгоды от обмена с отложенными налогами. Высвободившиеся благодаря налоговым выгодам обмена средства можно направить на покупку дополнительного инвестиционного имущества.

### Сравним продажу и обмен с учетом следующих предположений:

- Инвесторы продают имущество без задолженности за 1 000 000 долл.
- Имущество было полностью амортизировано, и его базис составляет 100 000 долл.
- Имущество находилось в собственности более 12 месяцев
- Предположим, что ставка комбинированного налога составляет не менее 25% (федеральный налог на прирост капитала, федеральное изъятие амортизационных льгот, федеральный налог на чистый доход от инвестиций и налоги штатов)

	Обмен		Продажа	
Капитал	\$	1 000 000	\$	1 000 000
Базис	\$	100 000	\$	100 000
Выигрыш	\$	900 000	\$	900 000
<b>Предполагаемый налог</b>	<b>\$</b>	<b>НЕТ</b>	<b>\$</b>	<b>225 000</b>

**Результат:** Инвестор, совершающий операцию обмена, может получить **отсрочку уплаты налога на прирост капитала и потратить на приобретение заменяющего имущества как минимум на 225 000 долл. больше**, чем инвестор, реинвестирующий средства от продажи имущества после уплаты налогов.

