

1031 Exchange FOCUS

国税局税则 1031 条款
是投资者积累财富的
最佳利器之一



> 1031 物业延税交换基本知识

国税局税则 1031 条款 允许投资人如果在出售投资物业后购入同类投资物业，可延后缴纳资本利得税。

若要成功进行物业延税交换，必须严格遵守国税局 (IRS) 税则 1031 条款的要求。投资人应了解物业延税交换的四个基本要求，并寻求会计师或律师的建议，以确保遵守税则规定。成功进行物业交换的四项基本要求是：

物业合格性

国税局税则要求，涉及延税交换的物业必须具有商业产出性质或用作投资，而且必须为“同类”物业买卖。

时效

国税局规定，物业延税交换必须在 180 天内完成，从出售物业的第三方托管终止 (COE) 之日起算，新物业必须在第 180 天或之前购入。不得有任何例外！此外 IRS 还要求所有拟置换物业必须在交换后第 45 天午夜前申报。

申报

所有拟置换物业必须在交换后第 45 天申报。申报必须采用书面形式，物业描述必须清晰明了。国税局就申报置换物业作出两项规定：

三宗物业规定

该规定允许申报三宗美国境内任何地点、任何价格的任何物业。

200% 规定

该规定是申报三宗以上物业的选项。根据 200% 规定，可以申报四宗或更多宗物业。然而，全部申报物业的价值总计不得超过出售物业的 200%。

延税

资本利得若要 100% 延税，必须满足两个要求：

- 所有现金再投资 - 出售物业所得之现金均必须全部再投资到新的物业中去。
- 购买价值不得低于出售价值 - 新购物业价值必须等于或超过原有物业出售价值。

本通讯所含内容仅旨在提供一般信息，无意用作税务或法律建议。
任何具体税务或法律问题请务必咨询您的税务或法律顾问。

电话: (877) 471-1031
传真: (877) 480-1031

info@ax1031.com
www.ax1031.com

