

# 什么是1031交易所, 2019年您需要了解什么?

1031交易所是根据《国税局》第1031条的规定, 推迟支付财产出售所缴纳的资本利得税的一种方式。

宝贵的商业财产可能给业主带来两难的境地, 尤其是在房地产市场火爆的情况下。业主可能很想出售, 但担心与现在几年前相比, 现在的办公楼或露天购物中心的价值要高得多, 因此害怕被巨额的资本利得税法所困扰。

但是, 精明的房地产投资者和商人知道推迟支付资本利得税的一些技巧, 最重要的是, 这完全是合法的。参照美国国税局 (National Revenue Service) 代码的1031节, 这称为1031交换。

如果您是想要出售商业物业的房地产投资者或企业主, 那么这可能是一个有用的规则。

## 什么是1031交易所?

美国国税局 (IRS) 法规第1031节规定, 投资者可以在出售投资物业时推迟支付投资收益的资本利得税-只要以出售投资物业的利润购买另一“同类”财产即可。

此策略可以减轻您的总体税收负担。

在1031年的交易所中, 财产所有人可以将投资财产交换为另一种同类财产。但是, 要使此方法起作用, 您要购买其财产的所有者将不得不购买您的财产作为交换。这就是为什么基本上有三种方式进行1031交换的原因: 延迟交换, 三方交换或Starker交换。

在延迟的交易中, 协调人会在您出售财产后持有现金, 并用它来为您购买替代物。然后, IRS将交换视为交换。

通常, 当您出售投资物业时, 您必须缴纳资本利得税。有时, 因此, 出售已成为负担或不良投资的财产, 可能比出售财产所付出的代价更大。

但是, 如果您拥有租赁房地产或其他从原始购买价格中获得价值的房地产, 则可以使用1031策略赚钱。为了有效地使用递延税收策略, 您必须购买与您出售的房产具有相似价值的房产。这样, 您将至少避免暂时不必为销售支付资本利得税。

如果您是投资者, 您将在某个时候套现并缴纳税款。但是, 与此同时, 您可以交易房地产而不会引起突然的税收义务。1031的一个症结在于, 重置财产的购买价格和新贷款金额必须相同或更高。

例如, 如果您以100万美元的价格出售了一个抵押资产为65万美元的物业, 则您必须以100万美元或以上的价格购买拥有65万美元或以上杠杆的房地产。

## 关于1031个交易所的了解

1031交换不适用于个人用途。仅用于商业或投资物业。

2017年12月通过的税法改革将交易所仅限于房地产。

同类比较模糊: 可以将原始土地交换为公寓楼, 或者可以将牧场交换为购物中心。

完全匹配的财产交换很少, 这就是为什么经常使用合格的中介人来延迟交换的原因。

1031交易所两个关键的, 不可转让的和不可延期的截止日期: 确定替换财产的期限为45天, 以及在出售旧财产后关闭新财产的180天。

出售后剩余的任何现金都是应纳税的“靴子”, 并将作为出售财产的资本收益征税。

## The steps for a 1031 exchange:

1. 出售投资物业
2. 将您的资本收益交给合格的中介机构
3. 在45天之内确定同类财产
4. 与同类财产的卖方协商
5. 商定销售价格
6. 让您的中介机构将资本收益转给产权持有人或产权公司
7. 填写IRS表格
8. 如果您拥有一家公司, 并且正在考虑投资另一家公司, 则可能还需要考虑1031 Exchange。

