

Trao đổi 1031 là gì và bạn cần biết gì vào năm 2019?

Trao đổi 1031 là một cách trì hoãn nộp thuế lãi vốn khi bán tài sản theo Mục 1031 của mã Dịch vụ Doanh thu Nội bộ.

Tài sản thương mại có giá trị có thể khiến chủ sở hữu của họ gặp khó khăn, đặc biệt là trong một thị trường bất động sản nóng.

Các chủ sở hữu có thể rất muốn bán, nhưng sợ bị tắc nghẽn với một hóa đơn thuế lãi vốn lớn được đưa ra bao nhiêu giá trị của tòa nhà văn phòng hoặc trung tâm thương mại bây giờ so với khi họ mua nó cách đây nhiều năm.

Tuy nhiên, các nhà đầu tư và doanh nhân bất động sản am hiểu biết một mẹo nhỏ để trì hoãn việc trả thuế lãi vốn, và tốt nhất, đó là hoàn toàn hợp pháp. Nó được gọi là trao đổi 1031, liên quan đến Mục 1031 của mã Dịch vụ doanh thu nội bộ.

Nếu bạn là một nhà đầu tư bất động sản hoặc chủ doanh nghiệp muốn bán một tài sản thương mại, đó có thể là một quy tắc hữu ích để biết.

Sàn giao dịch 1031 là gì?

Đoạn 1031 của mã IRS cho phép nhà đầu tư trì hoãn việc trả thuế lãi vốn cho một tài sản đầu tư khi bán - miễn là một tài sản "giống như" khác được mua bằng lợi nhuận từ việc bán bất động sản đầu tư.

Chiến lược này có thể làm giảm gánh nặng thuế tổng thể của bạn.

Trong một trao đổi 1031, chủ sở hữu tài sản có thể trao đổi một tài sản đầu tư cho một loại tài sản tương tự. Nhưng để làm việc này, chủ sở hữu có tài sản bạn muốn mua sẽ phải mua tài sản của bạn để trao đổi. Đây là lý do tại sao về cơ bản có ba cách để thực hiện trao đổi 1031: Trao đổi chậm, ba bên hoặc Starker.

Trong một trao đổi chậm trễ, người hỗ trợ giữ tiền mặt sau khi bạn bán tài sản của mình và sử dụng nó để mua thay thế cho bạn. Việc trao đổi sau đó được IRS coi là trao đổi.

Thông thường, khi bạn bán một tài sản đầu tư, bạn phải trả thuế lãi vốn. Đôi khi, vì điều này, việc bán một tài sản đã trở thành gánh nặng hoặc đầu tư tồi tệ có thể khiến bạn phải trả giá đắt hơn những gì bạn kiếm được bằng cách bán nó.

Nhưng nếu bạn sở hữu một tài sản cho thuê hoặc tài sản khác đã đạt được giá trị từ giá mua ban đầu của nó, bạn có thể kiếm tiền bằng chiến lược 1031. Để sử dụng chiến lược hoãn thuế một cách hiệu quả, bạn phải mua một tài sản có giá trị tương đương với tài sản bạn bán. Bằng cách này, bạn sẽ tránh được ít nhất là tạm thời phải trả thuế lãi vốn khi bán.

Nếu bạn là nhà đầu tư, bạn sẽ rút tiền vào một lúc nào đó và đóng thuế. Nhưng trong khi đó, bạn có thể giao dịch tài sản mà không gây ra nghĩa vụ thuế đột ngột. Điểm duy nhất của 1031 là cả giá mua và số tiền cho vay mới phải bằng hoặc cao hơn trên tài sản thay thế.

Chẳng hạn, nếu bạn bán một tài sản với giá 1 triệu đô la có thể chấp 650.000 đô la, bạn phải mua một tài sản với giá từ 1 triệu đô la trở lên với đòn bẩy từ 650.000 đô la trở lên.

Những điều cần biết về 1031 Trao đổi

Sàn giao dịch 1031 không dành cho sử dụng cá nhân. Nó chỉ dành cho kinh doanh hoặc đầu tư bất động sản.

Luật cải cách thuế được thông qua vào tháng 12 năm 2017 chỉ giới hạn trao đổi với bất động sản.

Like-kind tương đối mơ hồ: Đất thô có thể được trao đổi cho một tòa nhà chung cư, hoặc một trang trại có thể được trao đổi cho một trung tâm mua sắm.

Một trao đổi tài sản là một kết hợp chính xác là rất hiếm, đó là lý do tại sao việc trao đổi thường bị trì hoãn bằng cách sử dụng một trung gian đủ điều kiện.

Sàn giao dịch 1031 có hai thời hạn quan trọng, không thể thương lượng và không thể gia hạn: 45 ngày để xác định một tài sản thay thế và 180 ngày để đóng tài sản mới sau khi bán cũ.

Bất kỳ khoản tiền mặt nào còn lại sau khi bán là một "khởi động" chịu thuế và sẽ bị đánh thuế dưới dạng lãi vốn khi bán tài sản của bạn.

Các bước để trao đổi 1031:

1. Bán một tài sản đầu tư
2. giao tiền lãi của bạn cho một trung gian đủ điều kiện
3. xác định một tài sản tương tự với 45 ngày
4. thương lượng với người bán bất động sản cùng loại
5. đồng ý về giá bán
6. có đầy trung gian của bạn tăng vốn cho chủ sở hữu hoặc công ty quyền sở hữu
7. điền vào mẫu IRS
8. Nếu bạn sở hữu một doanh nghiệp và bạn đang nghĩ đến việc đầu tư vào một doanh nghiệp khác, bạn cũng có thể muốn xem xét Trao đổi 1031.

