

1031延税交易的合格中介公司

以强大的工具保护您的财务优势。

如果出售了一个投资房产，然后购买另一个房产，在这个过程中可能会获得高额收益，需要缴纳高额联邦税收，某些州也还要收缴州税。因此，您的律师、税务顾问或房地产专业人士可能会建议您根据《国税法》第1031条进行延税置换交易。

1031置换交易允许您在出售投资地产、然后获得“类似”地产时，可以推迟缴纳联邦资本利得税。大多数收取资本利得税的州也提供类似的税收优惠。底线：1031置换交易允许您将销售收益进行再投资，否则就要作为资本利得税支付给政府。

假设您在四年前以800,000美元收购了一处房产。目前的抵押贷款余额为600,000美元，房产已升值至1,800,000美元。您拥有房产期间的折旧为100,000美元。您的长期资本利得税总计为225,000美元，计算方式如下：

增值1,000,000美元 × 20%* = 200,000美元；

100,000美元的折旧回抵 × 25%* = 25,000美元。

当前价值	1,800,000 美元	1,800,000 美元
已付按揭	(600,000)	(600,000)
1,000,000美元升值的税率为20%	(200,000)	延税
\$100,000折旧回抵税率为	(25,000)	延税
可用于再投资	975,000 美元	1,200,000 美元
产权置换价值假设为30%首付	3,250,000 美元	4,000,000 美元

*假设20%的资本收益率和25%的折旧回抵率



首先要注意这里的“类似”资产。

任何不动产都可以进行置换交易，只要它是“用于贸易或商业中的生产性用途”或“用于投资”，并且可以与同等类型的其他财产进行置换交易。

大多数不动产都具有“相似性”。例如，独栋租赁住宅可用于购买其他类似的租赁住宅，或用于购买仓库、零售中心或办公楼。

规则清晰简单：

- ▶ **识别期限**您必须在第一次让渡地产完成转让后45天内，确定需要购买的地产。
- ▶ **置换期间**您必须在让渡地产转让后180天内、或置换让渡地产进行年度退税申报截止日期前，完成替换地产的购买。
- ▶ **完全延税条件规定**，您所购买地产的价值和权益必须等于或大于让渡财产。

您可以通过以下方式识别替换财产：

- ▶ **3地产原则** 三种地产，不管价值如何；或
- ▶ **200%规则**任何数量的房产，只要其总计公平市场价值不超过所有让渡财产的两倍；或者
- ▶ **95%规则**任何数量的房产，无论其总计公平市场价值如何，只要您购买其总价值的95%即可。



无缝交易服务

第1步：购买合同，让渡财产

您和买方签订出售您资产（称为“资产”）的购买合同。这份让渡资产的购买合同应包含“合作条款”，规定买方有责任进行合作，帮助卖方进行延税置换交易。联系我们获取“合作条款”样本。

第2步：让渡地产交易文件

接下来，联系First American Exchange开始延税交换流程。我们将准备一份置换协议，让渡地产购买交易合同（将您作为卖方的权利授予我方），转让通知（向买方进行交付），以及完成交易必须提供的结算代理说明。所有这些文件必须在结束之日或之前签署并注明日期。

第3步：完成已让渡地产的交易

如果完成交易的条件都以达成，您就会将地产权利让渡给买方。虽然权利交接由您直接交给买家，但实际上是由您将权利转让给First American Exchange，作为置换，您将获得应该在稍晚时间获得的其他地产。它还代表First American Exchange向买方直接进行现金出售。让渡地产所获得的现金，必须直接支付给First American Exchange。在任何情况下，您作为卖方都不能以实际或建设性方式获得现金收益。

第4步：让渡财产所得收益和形式

在让渡地产交易关闭后，First American Exchange将持有置换交易的收益，并在45天的过渡期内，为您找到潜在的替代地产。

第5步：购买合同 - 替换地产

在找到“类似”的替代房产后、决定购买的目标房产后，您将与卖方签订购买合同。替换房产购买合同还应包含“合作条款”，规定卖方有义务配合您完成延税置换交易。联系我们获取“合作条款”样本。

第6步：替换地产交易文件

然后First American Exchange将准备替换地产购买合同（将您作为买家的权利授予我方）和转让通知（交付给卖方），以及完成交易需要的结算代理说明。所有这些文件必须在交易结束之日或之前签署。



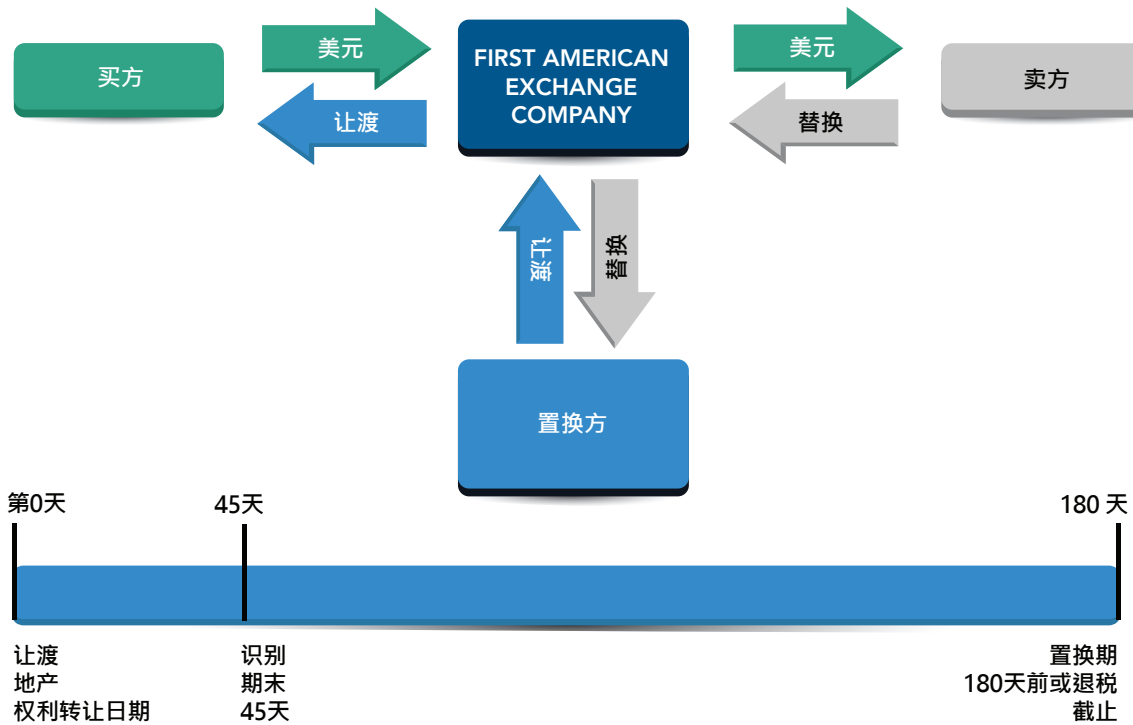
第7步：完成替换地产

如果满足完成置换的条件，First American Exchange将把交易收益交给结算代理，获得替代地产。卖方将直接向您交付替代地产。但这次产权交换是First American Exchange从卖方处进行购买交易，然后年后在置换完成时，将资产转让给您。请记住，为了达到延税待遇的资格，这笔交易必须在您第一次让渡地产结束之日起180天之前进行，或您首次销售的地产（包括扩建）当年向联邦进行退税申报的截止日期之前发生。

第8步：保存信息和最终对账

置换交易之前或结束之时，First American Exchange将为您提供置换文件的副本，包括显示所有置换交易资金收支的对账单。有了这些信息，您和您的税务顾问就可以填写8824表格，提交您的联邦退税申报表，以及证明该交易属于置换的任何州表格。

1031置换流程



我们非凡的经纪优势为您一路保驾护航。

经验丰富、遍布全国的服务、雄厚资金实力，这些都是您选择合格中介机构时应该考虑的要点，此外还要在1031延税置换交易方面具备真实可信的业绩。First American Exchange就能符合您这样的预期。First American Exchange为保护客户利益，在一家知名保险承销商处购买了价值数百万美元、涵盖错误和疏忽的忠实保险。

如果您打算出售的资产可能属于置换范畴，请在出售前致电First American Exchange或访问我们的网站www.firstexchange.com。让我们帮助您获得投资回报。这会是一个明智之举。

800.556.2520
1031@firstam.com
www.firstexchange.com

First American Exchange Company, LLC 是一家合格的中介机构，而不是财务或房地产经纪、代理或销售人员，因此无法提供财务、房地产、税务或法律方面的建议。请针对具体情况，咨询您的财务、房地产、税务或法律顾问。First American Exchange Company, LLC 不对所提供的信息，做任何明示或暗示性的保证，也不对错误或遗漏之处承担任何责任。First American、老鹰徽标和 First American Exchange Company First American Financial Corporation 和/或其分支机构的注册商标或商标。

