

FIRST AMERICAN EXCHANGE COMPANY

Tsuas Yog Qhov Tseem Pib: 1031 Kev Sib Pauv Se Tau Los

Kev paub txog cov kev cai qib pib uas nyob tom qab ntawm Revenue Code §1031 yuav pab tau cov kws nqis peev ncuu them se nyiaj tau ntawm kev saib xyuas cov khoom cuab yeej, ua rau muaj nyiaj ntau zog coj los nqis peev rau yam khoom cuab yeej uas tau los. Feem ntau, cov khoom cuab yeej tseeb muaj peev xwm sib pauv tau, ua rau nws raug siv ua "Siv ua ib qho uas muaj muab txiaj ntsig zoo ntawm kev ua lag luam" los yog siv rau "kev nqis peev" thiab raug siv rau kev sib pauv khoom cuab yeej uas yog "like-kind" nws kuj yuav raug tuav tias yog ib qho ntawm cov hom phiaj uas zoo ib yam ntawv.

Kev Sib Pauv Cuab Yeej Ntiag Tug

Qhov yuav tsum tau ua thib ib ntawm kev sib pauv 1031 yog qhov kev khiav lag luam ntawv yuav tsum ua li ib qho kev sib pauv tsis yog ua li ib qho kev muag thiab ua li kev muas. Txhawm rau ua kom tiav li no, yuav tsum muaj ib tug tim khawv los cuam tshuam nrog rau qhov khoom cuab yeej uas rho tawm (khoom cuab yeej muag tawm) thiab qhov khoom cuab yeej uas tau los (khoom cuab yeej tau los). Xyuas kom meej tias qhov kev khiav lag luam ntawv yog li ib qho kev sib pauv, tsis yog ua li kev muag thiab los yog ua raws kev muas, tus kws nqis peev yuav tsum tau kos ib daim ntawv sib yeem sib pauv, ib daim ntawv cog lus txog kev muas, thiab lwm yam ntaub ntawv ua ntej thaum cov khoom cuab yeej muag tawm, thiab tus tim khawv yuav tsum tuav cov nyiaj tau los txog rau thaum uas muab coj mus yuav dua ib co khoom cuab yeej los nyob chaw. Yog thaum uas cov ntaub ntawv raug ko npe lawm, tus tim khawv tsis tas yuav rau npe rau cov khoom cuab yeej.

Qhov uas yuav tsum tau muaj ntawm Like-Kind

Qhov khoom cuab yeej uas los nyob chaw yuav tsum xav tias yog "like-kind" rau qhov khoom cuab yeej uas rho tawm mus lawm. Qhov uas yuav tsum tau muaj like-kind nws yuav tsum dav me ntsis rau cov kev sib pauv tseeb. Raws li qhov qauv no, ib lub tsev hauj lwm pauv tau ib qho av tsis muaj ab tsi, ib lub tsev muaj chav nyob pauv tau nrog ib lub tsev xauj (tsev qiv), los yog tias ib lub tsev muaj ob sab chaw nyob pauv tau nrog ib lub chaw muag khoom uas muaj ntau chav; xub thawj tiag lawm mas ib yam khoom cuab yeej twg tuav ua kev nqis peev nws raug lawm tias yog "like-kind."

Tuam txhab First American Exchange Company, LLC, Tus Nraub Nraub Uas Tau Txais Kev Pom Zoo, tsis yog ib tus tuav nyiaj txiaj los sis tus neeg nruab nraub muag khoom vaj tse, tus neeg sawv cev los sis tus muag, thiab raug txwv tsis pub muab tswv yim fab nyiaj txiaj, vaj tsev, se lossis kev tawm tswv yim fab kev cai lij choj. Sab laj nrog koj tus kws pab tswv yim fab nyiaj txiaj, vaj tse, se los sis fab cailij choj txog koj cov xwm txheej tshwj xeeb. Tuam txhab First American Exchange Company, LLC tsis muaj kev lav meej los yog tiag hais txog cov ntaub ntawv tshaj tawm thiab tsis lav phib xaub rau tej ua yuam kev los sis tej kev tshem tawm. First American, lub cim tus dav, thiab tuam txhab First American Exchange Company yog cov cim lag luam tau rau npe los sis cim lag luam ntawm First American Financial Corporation thiab/los sis nws cov tuam txhab koom nrog.



Tus Cai Uas Zoo Ib Yam Ntawm Tus Neeg Them Se

Txhawm rau ua kom raws li kev ncuas sib hawm se, tus neeg them se uas muag cov khoom cuab yeej tawm yuav tsum muas cov khoom cuab yeej los nyob chaw. Raws li qhov qauv no, yog tias lub Tuam Txhab B muag ib yam khoom cuab yeej tawm lawm, lub Tuam Txhab B ntawv yuav tsum tau ib qho khoom cuab yeej los nyob chaw thiab. Ib qho uas raug tshwj cia ntawm qhov cai uas yuav tsum tau muaj ntawv yog kev koom siab uas tsis hais txog lub hom phiaj them se, xws li cov tuam txhab uas muaj thwj tim lav ib tug xwb thiab muaj kev ntseeg siab. Raws li qhov qauv no, tej zaum Sue Smith muaj ib lub tsev ua lag luam uas yog rau ua nws npe. Nws muaj peev xwm muag yam khoom cuab yeej thiab tau yam khoom los nyob chaw ntawv raws li nws lub npe, los yog tias nws siv lub npe ntawm lub tuam txhab muaj kev lav uas nws yog ib tug neeg tseem ceeb nyob hauv, los yog nws kuj yuav tsum dua ib qho chaw ntseeg siab uas thim tau thiab siv npe ntawm qhov kev ntseeg siab ntawv. Nyob ntawm txhua qhov xwm txheej ntawv, kuj tseem xam tias Sue Smith yog tus neeg them se li qub thiaj ua rau nws muaj peev xwm ua qhov kev sib pauv ntawv tiav.

Tuav Cia Rau Lub Hom Phiaj Kev Nqis Peev

Tag nrho cov khoom cuab yeej rho tawm thiab cov khoom cuab yeej rov los nyob chaw yuav tsum raug tuav rau hom phiaj kev nqis peev los yog siv rau kev lag luam ntawm tus kws nqis peev. Yam khoom cuab yeej uas raug tuav cia rau hom phiaj kev txaus siab los yog rau nyiaj uas tau los ntawm kev qiv yuav tsum raug raws li yam yuav tsum tau muaj ntawm kev nqis peev. Kev khiav lag luam kev sib pauv nws cuam tshuam nrog rau ib lub tsev hauj lwm los yog ib lub tsev ua lag luam, ib lub tsev qiv nyob los yog ib lub tsev muaj ntau chav (apartment). Chaw nyob ntiag tug, tsev so raug siv tas li ntawm tus tswv, thiab yam khoom cuab yeej uas tuav cia muag (Raws li qhov qauv no, lub tsev tshiab uas ua los ntawm tus kws ua tsev) yuav tsis tsim nyog. Siv cov khoom cuab yeej ua ke xws li cov tsev ua hauj lwm los yog cov tsev muaj ntau chav uas tus kws nqis peev nyob ib sab thiab muab ib sab cia rau qiv kuj raug rau kev pauv se ncuas rau ntawm feem khoom cuab yeej uas siv rau kev lag luam los yog hom phiaj kev nqis peev.

Tus code se tsis qhia qhov sij hawm uas tsawg tshaj plaws kom tseeb uas tus kws nqis peev yuav tau tuav cov khoom cuab yeej nqis peev cia txhawm rau kom raug rau kev ncuas se. Li cas los kav liam, thaum IRS ntsuam xyuas kev khiav lag luam sib pauv, tus nqis peev yuav tsum qhia tau tias nws muaj siab yuav tuav cov khoom cuab yeej cia rau lub hom phiaj kev nqis peev nyob rau lub sij hawm uas tau yam khoom ntawv los. Yog tias tus kws nqis peev tuav nws li khoom cuab yeej uas los nyob chaw ntawv xwb cia ob peb hlis ua ntej yuav muag, IRS kuj yuav muaj lus nug tias tus kws nqis peev puas yog muaj siab tias yuav tuav cov khoom cuab yeej cia rau lub hom phiaj kev nqis peev tiag.

Tuam txhab First American Exchange Company, LLC, Tus Nraub Nraub Uas Tau Txais Kev Pom Zoo, tsis yog ib tus tuav nyiaj txiag los sis tus neeg nraub nraub muag khoom vaj tse, tus neeg sawv cev los sis tus muag, thiab raug txwv tsis pub muab tswv yim fab nyiaj txiag, vaj tsev, se lossis kev tawm tswv yim fab kev cai lij choj. Sab laj nrog koj tus kws pab tswv yim fab nyiaj txiag, vaj tse, se los sis fab cailij choj txog koj cov xwm txheej tshwj xeeb. Tuam txhab First American Exchange Company, LLC tsis muaj kev lav meej los yog tiag hais txog cov ntaub ntawv tshaj tawm thiab tsis lav phib xaub rau tej ua yuam kev los sis tej kev tshem tawm. First American, lub cim tus dav, thiab tuam txhab First American Exchange Company yog cov cim lag luam tau rau npe los sis cim lag luam ntawm First American Financial Corporation thiab/los sis nws cov tuam txhab koom nrog.



Kev Ncuu Tag Nrho Cov Se

Txhawm rau ncuu kom tag nrho cov se, cov khoom cuab yeej uas tus kws nqis peev muas los yuav tsum muaj nqi ntau sib npaug los yog, qhiv nqi ntawm cov khoom cuab yeej thiab qhov nqi tiv (tab si qhov nqi tiv ntawm muaj peev xwm muab nyiaj hloov pauv tau) natu dua tus nqi ntawm cov khoom cuab yeej uas rho tawm mus. Yog hais tias ib qho ntawm cov txheej xwm no tsis raug, qhov kev sib pauv ntawm kuj tseem siv tau; li cas los xij yam tsawg kawg nkaus qhov kev khiav lag luam ntawm kuj yuav muaj se me ntsis.

Sij hawm thiab kev taw qhia

Tus kws nqis peev muaj sij hawm 45 hnuv ntawm hnuv kawg ntawm yam khoom cuab yeej uas rho tawm lawm los tshawb saib qhia yam khoom cuab yeej uas los nyob chaw. Kev tshawb taw qhia khoom cuab yeej uas los nyob chaw yam ua tib zoo yog ib qho uas yuav tau ua rau kev sib pauv uas siv tau, thiab tus kws nqis peev tsuas muaj peev xwm yuav tau yam khoom cuab yeej uas twb raug xaiv tib zoo los ntawm lub sij hawm xaiv qhia 45 hnuv. Cov vaj tse hloov chaw uas tau los (Raws li tias, twb kaw lawm) nyob rau lub sij hawm 45 hnuv raug xam hais tias twb raug tshawb qhia yam tib zoo lawm. Nyob li ntawm lub vaj tse uas tsis tau muas los nyob rau lub sij hawm 45 hnuv ntawm, qhov kev tshawb qhia yuav tsum piav qhia yam khoom ntawm (nrog rau chaw nyob los yog piav qhia yam raug kev cai), thiab yuav tsum sau ua ntawm, ko npe ntawm tus kws nqis peev thiab xa ua ntej ib tag hmo ntawm hnuv thib 45. Yog hais tias cov khoom cuab yeej uas rho tawm ntawm nws raug nyob ua pawg ua ke nyob hauv tib qho kev sib pauv xwb, lub sij hawm 45 hnuv yuav pib khiav txij li thaum hnuv uas kaw ntawm lub vaj tse xub thawj. Nyob ntawm At First American Exchange, peb muaj daim ntawm qhia yuav pab koj ua tau raws li cov lus qhia.

Yog hais tias ib tug kws nqis peev twg xav tshawb saib ntau tshaj ib lub vaj tse uas los nyob chaw, nws muaj ntau txoj hau kev xaiv. Ob txog hau kev uas yooj yim tshaj plaws uas yuav taw qhia txog lub vaj tse ntau yam nws yog:

Tus cai ntawm "Peb Luv Vaj Tse": tus kws nqis peev kuj yuav qhia txog peb yam khoom cuab yeej yam tsis xav txog tus nqi hauv kiab khw; los yog tias

Tus Cai "200%": tus kws nqis peev kuj yuav qhia txog ib tug leb (number) ntawm cov khoom cuab yeej ces tus nqis tag nrho ntawm tus nqis hauv kiab khw ntawm cov khoom cuab yeej uas rau npe cia thiaj tsis dhau 200% ntawm qhov nqi ntawm cov khoom cuab yeej uas tshem rho tawm.

Yog thaum txoj cai escrow kaw cov khoom cuab yeej uas rho tawm lawm, tus kws nqis peev muaj sij hawm tsawg dua 180 hnuv ntawm hnuv kaw los, los yog hnuv ntawm uas tus kws nqis peev li se them rov ntawm cov khoom cuab yeej uas rho tawm raug muag tawm, txhawm rau kaw kev lag luam muas khoom thiab ua kom tiav qhov kev sib pauv. Nyob li ntawm kev kaw kev sib pauv nyob rau hnuv kawg ntawm xyoo, tus neeg them se yuav tau ncuu txhawm rau ntawm rau nws li se uas thim rov kom tau 180 hnuv kiag.

Tuam txhab First American Exchange Company, LLC, Tus Nraub Nraub Uas Tau Txais Kev Pom Zoo, tsis yog ib tus tuav nyiaj xiaj los sis tus neeg nruab nraub muag khoom vaj tse, tus neeg sawv cev los sis tus muag, thiab raug txwv tsis pub muab tswv yim fab nyiaj xiaj, vaj tsev, se lossis kev tawm tswv yim fab kev cai lij choj. Sab laj nrog koj tus kws pab tswv yim fab nyiaj xiaj, vaj tse, se los sis fab cailij choj txog koj cov xwm txheej tshwj xeeb. Tuam txhab First American Exchange Company, LLC tsis muaj kev lav meej los yog tiag hais txog cov ntau ntawm tshaj tawm thiab tsis lav phib xaub rau tej ua yuam kev los sis tej kev tshem tawm. First American, lub cim tus dav, thiab tuam txhab First American Exchange Company yog cov cim lag luam tau rau npe los sis cim lag luam ntawm First American Financial Corporation thiab/los sis nws cov tuam txhab koom nrog.



Ntseeg cov Kws Txawj

Tax-deferred exchanges yog ib yam cuab yeej kev nqis peev zoo yam tsis txaus ntseeg. Thaum uas xam txog kev sib pauv se ncuab, sab laj rau koj tus kws sab laj them se thiab hu rau peb ua ntej muag cov khoom cuab yeej uas tshem tawm. Raws li txoj kev sib pauv 1031uas yog ib qho chaw loj hauv teb chaws, Tuam Txhab First American Exchange muaj peev xwm pab koj txhua qib ntawm cov txheej txheem (process).

800.556.2520
1031@firstam.com
www.firstexchange.com

Tuam txhab First American Exchange Company, LLC, Tus Nraub Nrab Uas Tau Txais Kev Pom Zoo, tsis yog ib tus tuav nyiaj xiaj los sis tus neeg nraub nraub muag khoom vaj tse, tus neeg sawv cev los sis tus muag, thiab raug txwv tsis pub muab tswv yim fab nyiaj xiaj, vaj tsev, se lossis kev tawm tswv yim fab kev cai lij choj. Sab laj nrog koj tus kws pab tswv yim fab nyiaj xiaj, vaj tse, se los sis fab cailij choj txog koj cov xwm txheej tshwj xeeb. Tuam txhab First American Exchange Company, LLC tsis muaj kev lav meej los yog tiag hais txog cov ntaub ntawv tshaj tawm thiab tsis lav phib xaub rau tej ua yuam kev los sis tej kev tshem tawm. First American, lub cim tus dav, thiab tuam txhab First American Exchange Company yog cov cim lag luam tau rau npe los sis cim lag luam ntawm First American Financial Corporation thiab/los sis nws cov tuam txhab koom nrog.

