

# DỊCH VỤ TRUNG GIAN CHẤT LƯỢNG VỀ GIAO DỊCH TRAO ĐỔI KHẤT THUẾ 1031

## ĐẾN VỚI CÔNG CỤ MẠNH MẼ CÓ KHẢ NĂNG MANG LẠI LỢI THẾ TÀI CHÍNH.

Khi bán đi quyền lợi trong một tài sản đầu tư và mua quyền lợi khác, bạn có thể sẽ đứng trước khoản lãi lớn về vốn và khả năng phải nộp thuế liên bang cho khoản lãi này—và tại một số tiểu bang, bạn sẽ phải nộp cả thuế tiểu bang. Khi đó, luật sư, cố vấn về thuế hoặc chuyên gia về bất động sản của bạn có thể sẽ đề nghị bạn thực hiện giao dịch trao đổi khất thuế theo Phần 1031 của Bộ luật Thu nhập nội bộ.

Với giao dịch trao đổi 1031, bạn có thể chuyển nhượng các tài sản đầu tư và mua các tài sản “đồng hạng loại”, đồng thời trả chậm thuế lãi về vốn liên bang. Hầu hết các tiểu bang áp dụng thuế lãi về vốn cũng sẽ mang lại lợi thế về thuế tương tự. Điểm cốt yếu: giao dịch trao đổi 1031 cho phép bạn tái đầu tư các khoản tiền từ giao dịch bán mà đáng ra sẽ phải nộp cho chính phủ dưới dạng thuế lãi về vốn.

Giả sử, bạn mua một tài sản với giá \$800.000 bốn năm trước. Tài sản này có số dư nợ thế chấp hiện tại là \$600.000 và đã tăng giá trị lên \$1.800.000. Trong thời gian sở hữu tài sản này, bạn đã thực hiện các khoản giảm trừ khấu hao trị giá \$100.000. Tổng thuế lãi về vốn dài hạn của bạn sẽ là \$225.000, được tính như sau:

Lãi tăng giá trị  $\$1.000.000 \times 20\% = \$200.000$ ;  
Tái nhập tiền khấu hao  $\$100.000 \times 25\% = \$25.000$ .

Giá trị hiện tại	\$1,800,000	\$1,800,000
Tất toán khoản thế chấp	(600,000)	(600,000)
Thuế tính trên khoản tăng giá trị \$1.000.000 @ 20%	(200,000)	trả chậm
Thuế tính trên khoản tái nhập tiền khấu hao \$100.000 @ 25%	(25,000)	trả chậm
Khoản có thể tái đầu tư	\$975,000	\$1,200,000
Giá trị tài sản thay thế giả sử giảm 30%	\$3,250,000	\$4,000,000

\*Giả sử tỷ lệ lãi về vốn là 20% và tỷ lệ tái nhập tiền khấu hao là 25%



## BẮT ĐẦU TỪ NHỮNG TÀI SẢN “ĐỒNG HẠNG LOẠI”.

Mọi bất động sản đều có thể được trao đổi, với điều kiện bất động sản đó được nắm giữ “cho mục đích sử dụng hiệu quả trong thương mại hoặc kinh doanh” hoặc “cho mục đích đầu tư”, và được trao đổi lấy tài sản đồng hạng loại cũng được nắm giữ cho một trong các mục đích này.

Hầu hết bất động sản được xem là “đồng hạng loại” với bất động sản khác. Ví dụ, một đơn vị cho thuê dạng một hộ gia đình có thể được dùng để mua bất động sản khác tương tự, hoặc mua nhà kho, trung tâm bán lẻ hay tòa nhà văn phòng.

### QUY TẮC RẤT RÕ RÀNG VÀ ĐƠN GIẢN:

- ▶ **THỜI HẠN XÁC ĐỊNH** Tài sản bạn sẽ mua phải được xác định trong vòng 45 ngày kể từ ngày chuyển giao tài sản chuyển nhượng đầu tiên.
- ▶ **THỜI HẠN TRAO ĐỔI** Việc mua tài sản thay thế phải được hoàn tất sau 180 ngày kể từ thời điểm chuyển giao tài sản chuyển nhượng hoặc ngày đáo hạn nộp tờ khai thuế cho năm mà tài sản chuyển nhượng được chuyển giao, tùy vào thời điểm nào đến trước.
- ▶ **MUA TÀI SẢN CÓ GIÁ TRỊ CAO HƠN ĐỂ** được hưởng đầy đủ quyền khấu thuế, tài sản bạn sẽ mua phải có giá trị và tiền vốn tương đương hoặc cao hơn tài sản chuyển nhượng.

### BẠN CÓ THỂ XÁC ĐỊNH TÀI SẢN THAY THẾ BẰNG CÁCH CHỌN:

- ▶ **QUY TẮC 3 TÀI SẢN** Ba tài sản, bất kể giá trị, hoặc
- ▶ **QUY TẮC 200 PHẦN TRĂM** Số lượng tài sản bất kỳ, miễn là tổng giá trị thị trường hợp lý của số tài sản đó không lớn hơn hai lần so với giá trị thị trường hợp lý của mọi tài sản chuyển nhượng, hoặc
- ▶ **QUY TẮC 95 PHẦN TRĂM** Số lượng tài sản bất kỳ, bất kể tổng giá trị thị trường hợp lý của số tài sản đó, miễn là bạn mua 95 phần trăm trong tổng giá trị đó.



## ĐƠN GIẢN HÓA QUY TRÌNH CHO BẠN

### BƯỚC 1: HỢP ĐỒNG MUA BÁN–TÀI SẢN CHUYỂN NHƯỢNG

Bạn và bên mua ký kết hợp đồng mua bán về việc bán tài sản của bạn (được gọi là “tài sản chuyển nhượng”). Hợp đồng mua bán tài sản chuyển nhượng này cần có “điều khoản hợp tác” quy định rằng bên mua phải hợp tác trong việc cơ cấu giao dịch dưới dạng giao dịch trao đổi khất thuế. Hãy liên hệ với chúng tôi để biết “điều khoản hợp tác” mẫu.

### BƯỚC 2: TÀI LIỆU VỀ GIAO DỊCH TRAO ĐỔI TÀI SẢN CHUYỂN NHƯỢNG

Tiếp theo, hãy liên hệ với First American Exchange để bắt đầu quy trình giao dịch trao đổi khất thuế. Chúng tôi sẽ lập thỏa thuận giao dịch trao đổi, văn bản hợp đồng mua bán tài sản chuyển nhượng (chuyển nhượng các quyền của bạn, với tư cách là bên bán, cho chúng tôi), thông báo về việc chuyển nhượng hợp đồng (để gửi cho bên mua) và các hướng dẫn cần thiết để đại lý thanh toán hoàn tất giao dịch. Tất cả các tài liệu này phải được ký kết và đệ ngày tháng trước hoặc kể từ ngày quyết toán.

### BƯỚC 3: QUYẾT TOÁN TÀI SẢN CHUYỂN NHƯỢNG

Khi các điều kiện quyết toán đã được đáp ứng, tài sản chuyển nhượng của bạn sẽ được chuyển cho bên mua. Mặc dù tài sản sẽ được chuyển trực tiếp từ bạn sang bên mua nhưng việc chuyển tài sản sẽ đại diện cho giao dịch chuyển giao từ bạn sang First American Exchange để đổi lấy tài sản khác mà bạn sẽ nhận được vào một ngày bất kỳ sau đó. Ngoài ra, việc chuyển tài sản cũng sẽ đại diện cho giao dịch bán từ First American Exchange cho bên mua để đổi lấy tiền mặt. Các khoản tiền mặt thu được từ việc bán tài sản chuyển nhượng phải được chuyển trực tiếp cho First American Exchange. Trong mọi trường hợp, bạn không được nhận các khoản tiền mặt thu được này, dù trên thực tế hay hiểu ngầm.

### BƯỚC 4: CÁC KHOẢN TIỀN THU ĐƯỢC TỪ TÀI SẢN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ BIỂU MẪU

Sau khi quyết toán tài sản chuyển nhượng, First American Exchange sẽ giữ các khoản tiền thu được từ giao dịch trao đổi và cung cấp cho bạn các biểu mẫu để xác định các tài sản thay thế tiềm năng trong thời hạn xác định là 45 ngày.

### BƯỚC 5: HỢP ĐỒNG MUA BÁN–TÀI SẢN THAY THẾ

Sau khi bạn xác định các tài sản thay thế “đồng hạng loại” thích hợp và đưa ra quyết định về các tài sản đã xác định mà bạn định mua, bạn sẽ ký kết Hợp đồng mua bán với bên bán. Hợp đồng mua bán tài sản thay thế này cũng cần có “điều khoản hợp tác” quy định rằng bên bán phải hợp tác với bạn trong việc hoàn tất giao dịch trao đổi khất thuế. Hãy liên hệ với chúng tôi để biết “điều khoản hợp tác” mẫu.

### BƯỚC 6: TÀI LIỆU VỀ GIAO DỊCH TRAO ĐỔI TÀI SẢN THAY THẾ

Ở bước này, First American Exchange sẽ lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán tài sản thay thế (chuyển nhượng các quyền của bạn, với tư cách là bên mua, cho chúng tôi), Thông báo về việc chuyển nhượng hợp đồng (để gửi cho bên bán) và các hướng dẫn cần thiết để đại lý thanh toán hoàn tất giao dịch. Tất cả các tài liệu này phải được ký kết trước hoặc kể từ ngày quyết toán.





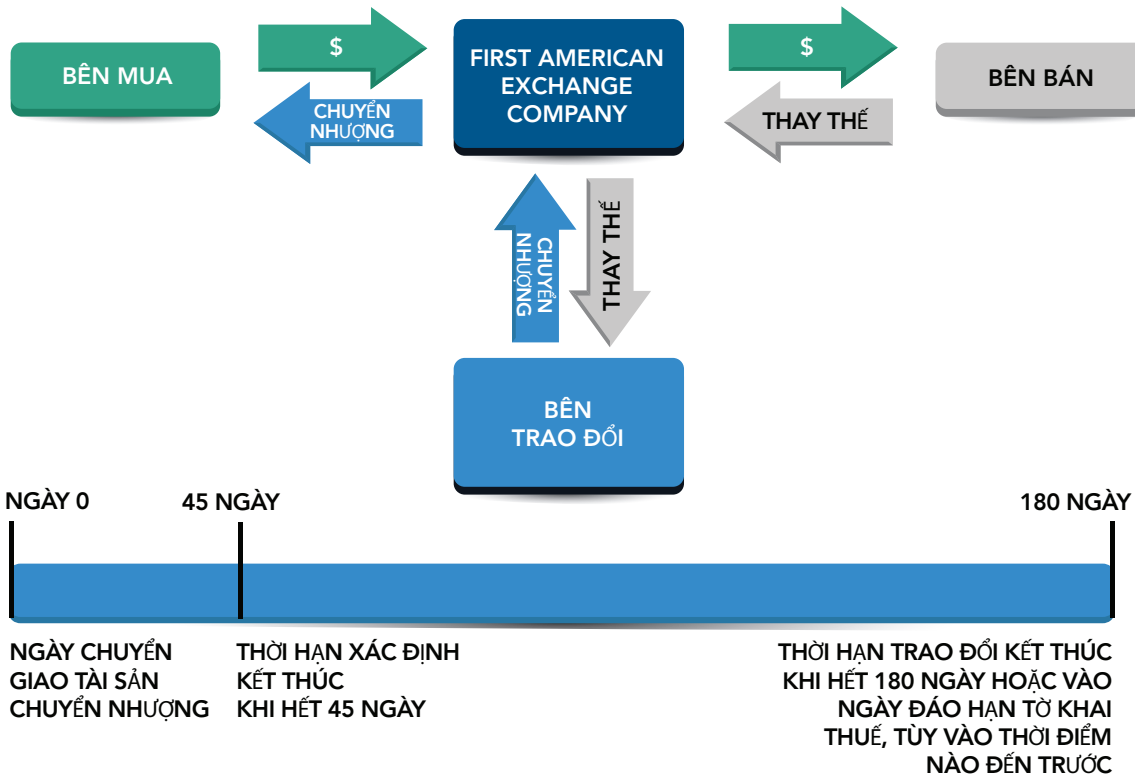
## BƯỚC 7: QUYẾT TOÁN TÀI SẢN THAY THẾ

Khi các điều kiện quyết toán đã được đáp ứng, First American Exchange sẽ chuyển các khoản tiền thu được từ giao dịch trao đổi cho đại lý thanh toán để mua tài sản thay thế. Bên bán sẽ chuyển tài sản thay thế trực tiếp cho bạn. Việc chuyển tài sản này sẽ đại diện cho giao dịch mua từ bên bán bởi First American Exchange và giao dịch chuyển giao cho bạn khi giao dịch trao đổi hoàn tất. Xin hãy nhớ rằng, để đủ điều kiện hưởng quy định khấu thuế, việc quyết toán này phải diễn ra sau 180 ngày kể từ ngày quyết toán tài sản chuyển nhượng đầu tiên của bạn hoặc ngày đáo hạn nộp tờ khai thuế thu nhập liên bang cho năm mà tài sản chuyển nhượng đầu tiên của bạn được bán, tính cả thời gian gia hạn, tùy vào thời điểm nào đến trước.

## BƯỚC 8: THƯỜNG XUYÊN CẬP NHẬT THÔNG TIN CHO BẠN VÀ LẦN TÁI ĐIỀU GIẢI CUỐI CÙNG

Trước hoặc tại thời điểm kết thúc giao dịch trao đổi của bạn, First American Exchange sẽ cung cấp cho bạn bản sao các tài liệu về giao dịch trao đổi, trong đó có bản kê khai nêu rõ việc tiếp nhận và giải ngân tất cả các khoản tiền trong giao dịch trao đổi. Với thông tin này, bạn và cố vấn về thuế của bạn sẽ hoàn tất Biểu mẫu 8824 để nộp cùng với tờ khai thuế thu nhập liên bang, cũng như bất kỳ biểu mẫu nào của tiểu bang để báo cáo về giao dịch dưới dạng giao dịch trao đổi.

## QUY TRÌNH GIAO DỊCH TRAO ĐỔI 1031



## NHỮNG LỢI THẾ MÀ DỊCH VỤ TRUNG GIAN CHẤT LƯỢNG CỦA CHÚNG TÔI MANG LẠI SẼ GIÚP BẠN LUÔN AN TÂM.

Kinh nghiệm, dịch vụ phủ sóng toàn quốc, sức mạnh tài chính—dịch vụ trung gian chất lượng bạn lựa chọn cần có được các thế mạnh này, cùng với những chứng chỉ danh tiếng về giao dịch trao đổi nhất 1031. Và đó cũng chính là những điều First American Exchange mang lại. First American Exchange luôn duy trì giấy bảo đảm lòng trung thực trị giá hàng triệu đô la cùng bảo hiểm sai sót và thiếu sót từ dịch vụ bảo lãnh hàng đầu.

Trước khi bắt đầu quy trình bán một tài sản có thể nằm trong giao dịch trao đổi, hãy gọi cho công ty First American Exchange hoặc truy cập trang web của chúng tôi tại địa chỉ [www.firstexchange.com](http://www.firstexchange.com). Hãy để chúng tôi giúp bạn gạt hái thành quả từ khoản đầu tư. Đó sẽ là bước đi vô cùng sáng suốt.

---

**800.556.2520**

**1031@firstam.com**

**[www.firstexchange.com](http://www.firstexchange.com)**

---

*First American Exchange Company, LLC là Đơn vị trung gian Đủ điều kiện, không phải là nhà môi giới, đại lý hoặc người bán hàng về tài chính hoặc bất động sản và không tư vấn về tài chính, bất động sản, thuế hoặc pháp lý. Vui lòng tham khảo ý kiến của cố vấn tài chính, bất động sản, thuế hoặc pháp lý về trường hợp cụ thể của bạn. First American Exchange Company, LLC không bảo đảm, dù rõ ràng hay ngầm định, về thông tin được trình bày và không chịu trách nhiệm về sai sót hoặc thiếu sót. First American, logo chim đại bàng, First American Exchange Company đều là thương hiệu đã đăng ký hoặc thương hiệu của First American Financial Corporation và/hoặc các công ty chi nhánh.*

