

## Requerimentos da permuta

Como regra geral, para evitar o pagamento de qualquer imposto sobre ganho de capital, o investidor deve sempre tentar o seguinte:

- 1 Comprar por valor igual ou superior.
- 2 Reinvestir todo o capital em uma propriedade de reposição.
- 3 Obter uma dívida igual ou maior sobre a propriedade de reposição.



**EXCEÇÃO:** uma redução na dívida pode ser compensada com caixa adicional por parte do permutador, mas o aumento da dívida não pode compensar uma redução no capital da permuta.

## Cálculo do imposto sobre ganho de capital

O ganho, não o lucro ou o capital, resultante da venda de uma propriedade de investimento está sujeito à combinação de impostos sobre o ganho de capital e o imposto sobre a recuperação da desvalorização. É possível que um investidor tenha pouco ou nenhum capital ou lucro no momento da venda e, mesmo assim, ainda deva impostos sobre o ganho de capital. Os investidores devem consultar seus assessores fiscais ou jurídicos antes de realizar uma permuta.

**Consulte o nosso site, [www.ipx1031.com](http://www.ipx1031.com), para ver exemplos de cálculos online.**

## Por que escolher a IPX1031?

- **\$100 MILHÕES** em cobertura de títulos de fidelidade
- **\$50 MILHÕES** em garantias de cumprimento por escrito
- **\$30 MILHÕES** em seguros de responsabilidade profissional
- **SEM PARALELOS** solidez financeira
- Advogados regionais e uma equipe experiente de vendas e processamento de permutas
- Experiência em todos os tipos de estruturas de permutas, incluindo:
  - » Simultâneo/demorado
  - » Construção/melhorias
  - » Inverso
- Consultas de cortesias sobre permuta
- Preparação oportuna de documentos
- Contas bancárias segregadas
- Procedimentos contábeis seguros
- Workshops e seminários credenciados sobre permutas
- Recursos informativos e educativos
- Subsidiária do Fidelity National Financial (NYSE: FNF)

# 1031 Destaque da Permuta

**IPX**  
1 0 3 1<sup>®</sup>

**IPX**  
1 0 3 1<sup>®</sup>

[www.ipx1031.com](http://www.ipx1031.com)

Offices Nationwide  
888.771.1031

[www.ipx1031.com](http://www.ipx1031.com)

Offices Nationwide  
888.771.1031

## Permuta 1031 – Soluções em todo o país

Membro: Federation of Exchange Accommodators

© 2020 Investment Property Exchange Services, Inc.

Investment Property Exchange Services, Inc.  
Uma empresa Fidelity National Financial Company **FORTUNE 500**

## Definição de Permuta 1031

A seção 1031 do Código de Impostos do IRS dos EUA permite que investidores vendam propriedades de investimento e usem toda a receita para comprar uma nova propriedade de investimento diferindo os impostos pertinentes à venda. Para qualificar como permuta, as propriedades abdicada e de reposição devem ser qualificadas como propriedades “de tipo semelhante” e a transação deve ser devidamente estruturada como permuta. A propriedade abdicada e a propriedade de reposição “de tipo semelhante” devem ser imóveis que tenham sido e que serão mantidos para uso produtivo no comércio ou no negócio do investidor ou para fins de investimento.

## Motivos para permutar

Há diversas vantagens para estruturar a sua transação como uma Permuta 1031.

- ✓ Diferir impostos (até 35-40% do ganho)
- ✓ Diversificar ou consolidar uma carteira imobiliária
- ✓ Alternar os tipos de propriedades
- ✓ Maior poder de aquisição
- ✓ Gerar e preservar patrimônio
- ✓ Expandir para outros mercados imobiliários em âmbito nacional
- ✓ Melhorar o fluxo de caixa
- ✓ Maior potencial de valorização
- ✓ Plano de espólio para herdeiros

## O processo da permuta

- O permutador celebra um contrato para vender uma propriedade abdicada ao comprador.
- A IPX1031 e o permutador celebram um acordo de permuta para contratar a IPX1031 como Intermediário Qualificado e o permutador cede à IPX1031 os seus direitos no contrato de venda.
- No momento do fechamento da propriedade abdicada, os fundos da permuta são transferidos eletronicamente para a IPX1031 e a IPX1031 instrui ao funcionário responsável pela liquidação para transferir a escritura diretamente do permutador para o comprador.
- O permutador tem um máximo de 180 dias no período da permuta (ou até a data limite da declaração de impostos, incluindo prorrogações, referente ao ano da venda da propriedade abdicada) para adquirir todas as propriedades de reposição.
- O permutador deve identificar por escrito possíveis propriedades de reposição dentro do período de identificação de 45 dias.
- O permutador celebra um contrato com o vendedor para comprar a propriedade de reposição, e o permutador cede os seus direitos no contrato de compra para a IPX1031.
- No momento do fechamento da propriedade de reposição, a IPX1031 transfere eletronicamente os fundos da permuta para concluir a permuta e a IPX1031 instrui ao funcionário responsável pela liquidação para transferir a escritura diretamente do vendedor para o permutador.

## Benefícios fiscais das permutas

Independentemente de a propriedade do investidor ser livre e desembaraçada ou embaraçada, os benefícios de uma permuta com impostos diferidos são significativos. O dinheiro com impostos poupado através de uma permuta pode ser utilizado para comprar propriedades de investimento adicionais.

### Comparação de venda X permuta com as seguintes premissas:

- Investidor vende uma propriedade sem dívida por \$1.000.000
- A propriedade foi totalmente desvalorizada e tem uma base de \$100.000
- A propriedade tem um proprietário há mais de 12 meses
- Supor uma taxa fiscal combinada de no mínimo 25% (ganho de capital federal, recuperação da desvalorização, investimento líquido, imposto de renda e imposto estadual)

	Permuta	Venda
Patrimônio	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
Base	\$ 100.000	\$ 100.000
Ganho	\$ 900.000	\$ 900.000
<b>Estimativa de impostos</b>	<b>\$ NENHUM</b>	<b>\$ 225.000</b>

**RESULTADO:** O investidor que realiza uma permuta consegue **diferir os impostos sobre o ganho de capital e comprar uma propriedade de reposição no valor mínimo de \$225.000 mais** do que o investidor que vende e reinveste com o dinheiro após o pagamento dos impostos.

