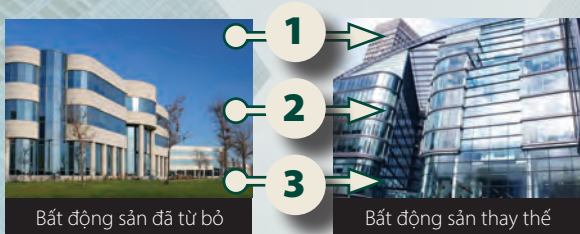


Các yêu cầu về trao đổi

Theo quy tắc kinh nghiệm chung, để tránh phải trả bất kỳ khoản thuế lãi vốn nào trong một trao đổi, nhà đầu tư luôn cần cố gắng:

- 1 Mua ngang giá hoặc với giá lớn hơn.
- 2 Tái đầu tư toàn bộ vốn của chủ sở hữu vào bất động sản thay thế.
- 3 Nhận khoản nợ ngang bằng hoặc lớn hơn trên bất động sản thay thế.



NGOẠI LỆ giảm nợ có thể được bù đắp bằng tiền mặt bổ sung từ người trao đổi, nhưng nợ tăng không thể bù đắp cho việc giảm vốn của chủ sở hữu.

Tính toán Thuế lãi vốn

Khoản lãi mà không phải là lợi nhuận hoặc vốn chủ sở hữu từ việc bán bất động sản đầu tư phải chịu cả hai loại thuế lãi vốn và thuế thu hồi khấu hao. Một nhà đầu tư có thể có ít hoặc không có vốn chủ sở hữu hay lợi nhuận khi bán và vẫn còn nợ thuế lãi vốn. Các nhà đầu tư nên tham khảo ý kiến của cố vấn thuế hoặc pháp lý của họ trước khi tham gia một cuộc trao đổi.

Hãy xem trang web của chúng tôi tại www.ipx1031.com để ước lượng trực tuyến.

Tại sao lại chọn IPX1031?

- **100 TRIỆU USD** Phạm vi bảo hiểm của trái phiếu trung thực
- **50 TRIỆU USD** Bảo lãnh hiệu suất bằng văn bản
- **30 TRIỆU USD** Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp
- **SỰ VÔ SONG** của Sức mạnh tài chính
- Luật sư khu vực cùng đội ngũ kinh doanh trao đổi và xử lý đầy kinh nghiệm
- Thành thạo trong tất cả các cấu trúc trao đổi bao gồm:
 - » Đồng thời/Trì hoãn
 - » Xây dựng/Cải thiện
 - » Đảo ngược
- Tư vấn trao đổi miễn phí
- Chuẩn bị tài liệu đúng lúc
- Tài khoản ngân hàng được tách biệt
- Thủ tục kế toán an toàn
- Hội thảo và hội nghị chuyên đề về trao đổi được công nhận
- Nguồn thông tin, giáo dục
- Công ty con của Fidelity National Financial (NYSE: FNF)

IPX
1 0 3 1®

www.ipx1031.com

Offices Nationwide
888.771.1031

1031 Giải pháp trao đổi toàn quốc

Hội viên: Liên đoàn nhà cho vay trao đổi
© 2020 Investment Property Exchange Services, Inc.

1031 Điểm nhấn Trao đổi

IPX
1 0 3 1®

www.ipx1031.com

Offices Nationwide
888.771.1031

Investment Property Exchange Services, Inc.
Một công ty Fidelity National Financial **FORTUNE 500**

Trao đổi 1031 xác định

Phần 1031 của luật thuế IRS cho phép các nhà đầu tư bán bất động sản đầu tư và sử dụng tất cả số tiền thu được để mua bất động sản đầu tư mới trong khi trì hoãn các khoản thuế liên quan đến việc bán bất động sản đó. Để có điều kiện là một cuộc trao đổi, các bất động sản đã từ bỏ và thay thế phải là các bất động sản “đồng hạng loại” và giao dịch phải có cấu trúc hợp lệ như một cuộc trao đổi. Tài sản đã từ bỏ và bất động sản thay thế “đồng hạng loại” phải là bất động sản thực đã và sẽ được duy trì để sử dụng hiệu quả trong việc kinh doanh hoặc giao dịch của nhà đầu tư hoặc dùng để đầu tư.

Nguyên nhân trao đổi

Có rất nhiều lợi thế khi tạo giao dịch của bạn dưới dạng một cuộc trao đổi 1031.

- ✓ Trì hoãn thuế (lên tới 35-40% của khoản lãi)
- ✓ Đa dạng hóa hoặc hợp nhất danh mục bất động sản
- ✓ Chuyển đổi các loại bất động sản
- ✓ Sức mua lớn hơn
- ✓ Xây dựng và bảo tồn tài sản
- ✓ Mở rộng sang các thị trường bất động sản khác trên toàn quốc
- ✓ Cải thiện dòng tiền
- ✓ Tiềm năng tăng giá cao hơn
- ✓ Lập kế hoạch động sản cho người thừa kế

Quá trình trao đổi

- Người trao đổi ký hợp đồng bán bất động sản đã từ bỏ cho người mua.
- IPX1031 và người trao đổi nhập vào thỏa thuận trao đổi để giữ IPX1031 là Trung gian có điều kiện và người trao đổi ủy quyền của người trao đổi trong hợp đồng bán cho IPX1031.
- Khi chốt bất động sản đã từ bỏ, các quỹ trao đổi được kết nối với IPX1031 và IPX1031 chỉ thị cho nhân viên hòa giải chuyển giao chứng thư trực tiếp từ người trao đổi cho người mua.
- Người trao đổi có tối đa 180 ngày trong thời gian trao đổi (hoặc cho đến thời hạn nộp thuế, bao gồm cả việc gia hạn, trong năm bán bất động sản đã từ bỏ) để thu được tất cả bất động sản thay thế.
- Người trao đổi phải xác định các bất động sản thay thế có thể có bằng văn bản trong thời hạn xác định là 45 ngày.
- Người trao đổi ký hợp đồng mua bất động sản thay thế với người bán và người trao đổi ủy quyền của người trao đổi trong hợp đồng mua cho IPX1031.
- Khi chốt bất động sản thay thế, IPX1031 sẽ chuyển tiền từ các quỹ trao đổi để hoàn thành việc trao đổi và IPX1031 chỉ thị cho nhân viên hòa giải chuyển giao chứng thư trực tiếp từ người bán sang người trao đổi.

Lợi ích thuế của trao đổi

Cho dù bất động sản của nhà đầu tư được sở hữu miễn phí và rõ ràng hay cầm cố thì lợi ích của việc trao đổi thuế trì hoãn vẫn là đáng kể. Đô-la thuế được lưu giữ trong một cuộc trao đổi có thể được sử dụng để mua thêm bất động sản đầu tư.

So sánh việc bán với một cuộc trao đổi với các giả định như sau:

- Nhà đầu tư bán bất động sản không có nợ với \$1.000.000
- Bất động sản đã được khấu hao toàn bộ và có khoản gốc là 100.000 đô la
- Bất động sản đã được sở hữu trong hơn 12 tháng
- Giả sử mức thuế kết hợp là tối thiểu 25% (lãi vốn liên bang, thu hồi khấu hao, thuế thu nhập đầu tư ròng và tiểu bang)

	Trao đổi	Bán
Vốn của chủ sở hữu	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
Khoản gốc	\$ 100.000	\$ 100.000
Lãi	\$ 900.000	\$ 900.000
Thuế ước tính	\$ KHÔNG CÓ	\$ 225.000

KẾT QUẢ: Nhà đầu tư trao đổi có thể **hoãn thuế lãi vốn và mua bất động sản thay thế trị giá tối thiểu \$ 225.000** nhiều hơn so với nhà đầu tư bán và tái đầu tư bằng đô-la sau thuế.

