

第1031條 延稅交換

請訪問 www.apiexchange.com

自動計算資本利得稅

請登記獲得關於第1031條交換規章的最新資訊

請上網開設新1031交換帳戶

把您的網站與API鏈接

45/180天日曆

有用的稅務鏈接



全國性IRC第1031條「合格中介公司」

www.apiexchange.com

全國總部

(800) 282-1031

(916) 791-5991

東部地區辦事處

(866) 394-1031

(631) 369-3617

ASSET PRESERVATION, INC.

THE POWER OF EXCHANGE™

成員：



© 2005 Asset Preservation, Inc.

ASSET PRESERVATION, INC.

THE POWER OF EXCHANGE™ 中的專家

經驗豐富的投資者知道「國內稅收法」(IRC)第1031條規定了一種工具，這種工具可以在處理投資財產時延遲繳付資本利得稅。美國財政部已經確認了完成延稅交換的「合格公司」所提供的服務。

Asset Preservation, Inc. (API) 是Stewart Title Company的子公司，在「合格中介服務」行業處於全國領先地位。我們一貫透過專項服務方面的知識和經驗保護投資者的資產，可將資本利得稅無限期延遲。API的全體員工致力於為投資者提供本行業最優質的服務、最豐富的經驗和最可靠的資金安全保障--我們把此等優勢稱為 **API Advantage™**。

我們的遠景規劃

我們提供出色的服務、最可靠的資金安全保障以及由同業一流的專家制定的增值方案，因此成為全國名列榜首的第1031條「合格中介公司」。

THE API ADVANTAGE™

經驗

API成立於1990年，已經成功地促成了超過12萬件不動產和動產交換，是全國公認的一流合格中介公司之一。

專長

API的高級交換顧問、律師和會計師隨時可向您說明任何複雜程度的交換交易--從標準延稅交換至翻新和逆向交換無所不包。

安全

我們最重視的是交換收入的安全性，在這方面我們採取了進一步安全措施。**API Advantage™**的特徵是：

- 透過一封「保證書」，Stewart Title Company提供第三方擔保（這是1991年財政部規章條例規定的安全港措施），「確保」API之績效。Stewart Title Company是Stewart諮詢服務公司（紐約股票交易所上市標牌：STC）全資擁有的子公司。
- 我們為每一位交換人建立一個「合格交換帳戶」。交換人可要求以經過公正的簽名為轉移資金的第一條件。
- 富達（Fidelity）債券保險和「錯誤與疏漏」保險（Errors and Omissions insurance）。

欲知詳情，請電**ASSET PRESERVATION, INC.**

全國總部：(800) 282-1031

東部地區辦事處：(866) 394-1031

（作為規章第1031條定義之「合格中介公司」）
不能提供法律或稅務諮詢。因此，您應當就具體交易Asset Preservation, Inc.之細節向您自己的法律或稅務顧問洽詢。

保護、成長與分散投資的力量

根據IRC第1031條，投資者可透過結構適當的交換出售投資財產、購買新財產，並有可能延遲繳付所有資本利得稅。IRC第1031(a)(1) 款規定：

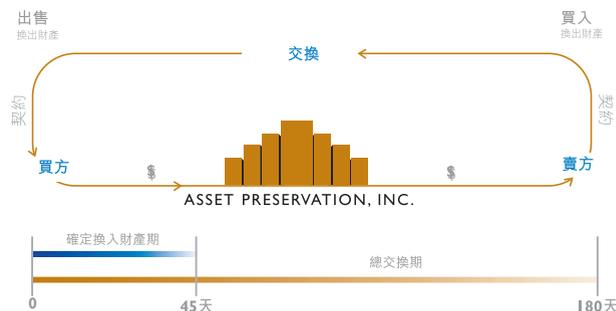
如果財產作為交易、業務或投資等生產性用途持有，則在財產交換時不實現利得或損失，前提是此等財產僅限用於交換同一類別財產，而此等同一類別財產亦用於交易、業務或投資等生產性用途。

彈性的力量

根據IRC第1031條，延遲資本利得要求換出財產和換入財產屬於「同一類別」。用於投資的普通房地產或用於交易或業務的房地產可交換其他用於投資的房地產或用於交易或業務的房地產。



延稅交換過程



出售換出財產

在被出售的換出財產過戶之前，交換人與API簽訂「交換協議」。根據「交換協議」，在過戶之前進行轉讓，由交換人把其根據「購買與出售協議」享有之權利轉讓給API。API指示過戶人/代管帳戶管理人或過戶律師直接將財產從交換人名下轉至買方名下。交換收入直接轉給合格中介公司，從而為交換人提供保護，使交換人免於實際收到資金或涉及接收資金的安排。請注意，第1031條規章對交換人在任何時間取用交換收入之能力作了限制。請向API交換顧問瞭解關於此等限制的詳情。

確定換入財產

交換人必須在45個日曆日之內確定可能換入的財產。API向交換人提供關於確定換入財產的具體要求。

購買換入財產

自換出財產過戶之日或其報稅日期（包括延期）--以二者中較早者為準--至購買「同一類別」的換入財產為止，交換人享有180個日曆日的交易時間。在換入財產過戶之前，交換人把「購買與出售協議」轉讓給合格中介公司。在轉讓執行後，由合格中介公司使用交換收入購買換入財產，然後透過直接轉移產權契約把財產從賣方轉移至交換人，至此完成交換。

交換等式： 百分之百的延稅

要想完全推遲繳付資本利得稅，交換人必須符合兩項條件：

1. 將所有交換收入用於再投資，即購買同一類別的財產。
2. 購買同等價值或更高價值的同一類別財產。

第一個步驟是什麼？

請務必就第1031條延稅交換向您的稅務及/或法律顧問洽詢。

打電話給Asset Preservation進行免費諮詢，一定要在換出財產過戶前打電話。

在「購買與出售協議」中申明是進行第1031條延稅交換：

「買方瞭解，賣方有意從事一項IRC第1031條延稅交換。賣方請求買方就此次交換給予合作，並同意使買方免於承擔交換所導致的所有索賠、債務、費用或拖延責任。買方同意由賣方將本契約轉讓給Asset Preservation, Inc.。」

交換：效力宏大的策略

延稅交換

延稅交換是最常用的交換形式。它透過使用合格中介公司的服務完成有效的延稅交換，為投資者提供最長達180天的時間購買換入財產。（右圖對該過程作了進一步解釋。）

翻新交換

翻新（改建或建造）交換允許投資者使用交換收入：（1）對換入財產進行翻新，或（2）建造全新的換入財產。

逆向交換

逆向交換指透過一位交換中介產權持有人（exchange accommodation titleholder）在策劃的換出財產過戶之前購買換入財產。

個人動產交換

飛機與飛機交換、業務設備與業務設備交換之類的個人動產交換也可享受延稅待遇。

