

# 1031 Exchange FOCUS

国税局税则 1031 条款  
是投资者积累财富的  
最佳利器之一



## > 1031 物业延税交换常见问答

国税局税则 1031 条款允许投资人如果在出售投资物业后购入同类投资物业，可延后缴纳资本利得税。

### 问：我需要拥有物业多久，才能将其交换？

答：越久越好。可惜没有一个明确的拥有期能够保证物业自动合格交换。请记住，物业只要“被拥有用于投资”，即可用于交换。拥有时间长短仅仅是国税局据以确定该物业是否“被拥有用于投资”的因素之一。有些税务顾问建议交换物业至少需拥有一年。

### 问：我可以将我的连体屋卖掉，再买进空地吗？

答：可以。涉及交换的物业需要被拥有用于商业产出或投资目的。持有土地等待将来增值，可认定是投资。投资人不必纠结于条文中关于“同类”的要求。“同类”可以是美国境内用于商业或投资的任何不动产物业。

### 问：我可以先将要换进的物业买下来吗？

答：可以。这要求您做反向交换。如果根据安全港准则进行设置，反向交换可以是一个选项。

### 问：我可以住进原先作为 1031 交换买下的租赁物业吗？

答：可以。但是请记住，国税局将根据您的“意图”来确定交换是否“有效”。如果国税局感到您当初购买物业时的原意是将其用作主要住所，也许就不能用作交换。

### 问：我是否必须将所得全部现金或权益重新投资？

答：不需要。但是任何现金或权益如果没有再投资到不动产中，就会成为应税收入（称之为“盈余”）。一般规律是，如果您不想缴付任何税款，就要把所有现金都重新投资，并购买等价值或超价值的物业。

### 问：我有多少时间完成交换？

答：180 天。但还要记住，您被要求在交换后 45 天内申报置换的物业。从您出售物业的第三方托管终止 (COE) 之日起算。

### 问：我做物业交换，那我的房地产代理需要做什么工作吗？

答：您的房地产代理需要确定销售合同是可转让的并纳入适当的 1031 交换文字内容。资产交换公司 (Asset Exchange Company) 可提供必要的文字内容。

### 问：我如何启动交换流程？

答：在您开始委托第三方托管时，请即打电话给资产交换公司 (Asset Exchange Company)。我们将为您起草交换协议并协调您和托管公司进行交换操作。

本通讯所含内容仅旨在提供一般信息，无意用作税务或法律建议。  
任何具体税务或法律问题请务必咨询您的税务或法律顾问。

电话：(877) 471-1031  
传真：(877) 480-1031

info@ax1031.com  
www.ax1031.com

 Asset Exchange Company