

置换在房地产运作中的应用(上)

长期以来,1031 置换(Aka 1031 exchange)以及相关问题在投坛被小地主们一而再,再而三地提起,有说好的,有说不值得考虑的,众说不一。碰巧老瞎也一直关心这个问题,加上暂时有些吃饱了撑的,不妨把老瞎了解到的相关只鳞片爪拿出来分享一下,如果对朋友们有些帮助,也许可以勉强算作一点点儿功德。

先帮助有兴趣的读者简单对1031 置换的历史扫一下盲。最早的针对类似置换的延迟缴税的税法是在1921年被美国国会通过的。当时还不叫1031 置换,而是202C 置换(Section 202(c))。当时通过的税法允许投资者通过置换不类似的资产(除非被置换的资产具有易于实现的市场价值),比如股票类证券来实现对资本增值延迟缴税。

而后,通过非类似资产置换延迟缴税的规定在1924年的税法变更中就被迅速地抹掉了。随即202C 置换(Section 202(c))就被112B 置换(Section 112(b)(1))于1928年取代了。至此,只有通过类似资产置换延迟缴税(tax-deferred like-kind exchange)被允许了。到了1935年,税务上诉委员会在112B (1) 置换中加入了必须使用合格中介人(Qualified Intermediary (Accommodator))的规定,同时添加了现金代替条款(cash in lieu of clause)。

直到1954年,现代的1031 置换(Section 1031 of the Internal Revenue Code)才被美国联邦税法修正案确认用以取代过去的112B(1)置换,而后延续至今。

如大家所熟知,美国的法律属于判例法。从1984年开始,现代1031 置换中规定了于售卖被置换的房地产45天内必须指定准备置换的类似房地产,180天内必须在合格中介人的督导下完成置换。这些规定都是源于著名的斯达克家族置换案的判决(有兴趣的读者请自行搜索Starker family tax-deferred like-kind exchange transactions)。

到了1986年,税法改革颁布了针对投资房地产折旧部分在售卖时征税的规定,这样就增加了针对投资房地产中加速折旧部分的惩罚性征税和鼓励商业房地产按39年,出租用住宅按27.5年匀速折旧的条款。

千万别觉得啰嗦1031 置换税法的从猿到人跟小地主无关,了解这个历史,有助于理解美国的法律,特别是税法绝对是为美国有产阶级有利的(延迟缴税甚至最终不为利得缴税,容老瞎稍后详细解说如何实现终极合法避税的),同时很多税法改革都是表面上安抚美国穷人,实际上留下众多的税法灰色地带(tax loopholes)供投资者合法利用。这样的理解将与投资者是否应该利用1031 置换的决定直接相关。

重点来了,先说说如何利用1031 置换实现终极合法避税的。现在的1031 置换中最有利于房地产投资者的规定是1031 置换并不限制置换的次数。如果投资者不希望将投资变现花掉,就可以利用1031 置换一次次地做下去,在此过程中,所有的利得(capital gain)都不需要缴税。直到某一天投资者达到天年御风而去,此时只要投资者恰当合法地为继承人预先设立好适当的信托基金(这将是另一个超长篇才能解释清楚的投资者资产保护一防被告,避免遗产税的话题),通过继承拿到这个或若干个投资房地产的继承人将不再以早年该房地产的购买价作为资本利得(capital gain)的计算基础(cost basis)了,而是以继承时的市场价值作为继承者的资本利得的计算基础了(the cost basis of the asset is "stepped up to value" on the date of death)。这样做的结果(好处)对继承者来说,不仅仅过去的资本利得和折旧所得税追溯(depreciation recapture tax)统统风吹了,一切根据继承时的cost basis重新开始计算。更美好的事情是继承者还有一个机会选择不用遗产给予者死亡时的市场价值作为cost basis,而是使用此时六个月



后的市场价值作为新的cost basis(这在房地产急剧增值的地区会造成巨大的不同),更美好的事情是:不仅仅过去的资本利得和折旧所得税追溯(depreciation recapture tax)统统风吹了,哪怕是以前这个房地产已经早就被完全折旧完了,继承者仍旧可以用此时调整过的资本利得计算基础减去地的价值重新折旧一遍去合法地冲抵租金收入。

说到这里,肯定有朋友说:NND! 有这么好的事儿?? 便宜全被地主们占了还行了? 早晚这个税法会被改革掉的。问题是美国不是天朝,只要美国实现社会主义共产主义的概率趋于零,这些倾向于有产者的税法被彻底颠覆的概率就会趋于零。

实例分析:卖掉一SFH,贷款买了一栋3-unit multifamily,剩余现金买了1个condo。动机和理由: 1)买房出租,尤其是SFH,时机已过,没有多少正现金流。

2)SFH 有可观equity,资金挤压,房租收入太少

3)推迟交增值和房屋折旧税。

4)置换为高卖高买,风险降低。

卖房买房基本情况:

卖掉房子情况:SFH, 2011年12.8万购进。月租纯收入\$450左右。卖价25.8万,刚好翻了一番。

买房情况: 1) 3-unit multifamily complex, 首付25%。 Lot size: 10000 sf 左右,

有三个独立房子。购价28万,修理费用两万多。房子虽老,但院中有院,每个unit都有自己小院,就像SFH。月总租金\$3150,

有公司管理。租金纯收入\$1300/月。

2)买房剩余资金,购买一condo,购价8万,现金购买。月租\$1050,由公司管理。纯租金收入\$600/月。

房租收入变更: 卖前SFH纯收入:\$450/月。 交换后房租纯收入:\$1900/月。 净增房租收入\$1450/月。

未完待续、下期同版



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐 捷 **Profound Realty Inc.** **杨 莉**

Jane Shue (301)-217-9667(O) Lily Yang

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang
240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!

*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sf,占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!

*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sf,占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!

*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款

潘金兰 1-205 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善

手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)

善于: 房屋 商业地产出售 购买,出租及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

周芳
Amy Zhou
NMLS#212791

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net 751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

州政府注册房屋检查师执照
美国 ASHI 协会成员
AARST & NRPP 认证氦气检查师
红外成像房屋检查
高额保险

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:
房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

认真仔细,专业耐心
服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
郝氏房屋检查 HaoSpect@gmail.com www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查, Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
• 红外成像房屋认证检查
• 氦气(Radon)48小时认证检查
• 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

Steven Hao 1-179