

# 置换在房地产运作中的应用(下)

接上期

继续瞎说 1031 置换中的要素

最重要的是类似资产置换(like-kind),这个问题过去、现在的争议最多。目前IRS对此定义非常宽泛,构成了所谓极大的灰色地带(loopholes),灰色地带既是坏事又是好事。一般而言,在美国关于法律灰色地带的最终评判都是监管部门(税务归IRS负责)负责根据过往判例做出解读的。现在税务律师仗他们对过往判例的精通掌握为委托人做出强有力的辩护来收取高额的律师费。不过将来这些律师的饭碗肯定无悬念地被大数据和人工智能彻底打碎!一般而言,税法灰色地带被投资者运用好了是合法避税的强力工具;没弄明白就瞎用基本是自己挖坑埋自己,属于作死行为。

IRS对like-kind定义非常宽泛,所以很多很多类别的资产有可能满足like-kind exchange,比如生产资料如机动车、农具、设备甚至某些知识产权都可能被用来置换,当然房地产之外的资产在做类似资产置换(like-kind exchange)时会卷入更多的各种规定和规则,老瞎是在瞎说,又不是写教材,这些就不再展开胡扯了。

同等重要的另一个要素是合格中介人 Qualified Intermediary (Accommodator); 这类人或公司必须是得到 IRS 批准的,在各州除了内华达州都不需要特别执照。合格中介人的作用在于保证 1031 置换执行中严格满足 IRS 的各项法律法规,确保做置换的投资者不会在置换中套取钱财逃税!

等值要素:待售资产(旧资产)出售得款必须用于购买满足 IRS 规定的类似;售价必须等于或大于待购资产(新资产)购价的总和

时间要素:待购资产(新资产)必须在待售资产(旧资产)出售后 45 天内指定,180 天内完成购买交易;

顺利完成合法 1031 置换中的关键在于必须满足这样一些条件:

在出售第一项资产时不产生任何税务责任(tax liability is not created upon the sale of the first asset)

待售资产(旧资产)必须是用来投资或在生意中谋利而持有的资产,比如投资用的出租房,或自己生意中用的厂房、店铺、办公楼等等,绝对不可以是自住房。

待购资产(新资产)必须与待售资产(旧资产)同类类似,数量不限;

待售资产(旧资产)出售得款必须用于购买满足 IRS 规定的类似;售价必须等于或大于待购资产(新资产)购价的总和;

待购资产(新资产)必须在待售资产(旧资产)出售后 45 天内指定,180 天内完成购买交易;

购买新资产时的按揭贷款(mortgage)相当于旧资产中未付清的按揭贷款余额;这部分老瞎不很确定。原则是投资者不得在置换中不交税掏钱出来;

做 1031 置换的投资者不可以在置换过程中以任何形式套取钱出来!这种行为称为“Boot”。任何此类 Boot 被发现,此 1031 置换立即失效。所有资本利得和曾经的折旧都立即需要缴税甚至罚款!

为了避免朋友们在上面第 g 条中瞎耽误工夫,老瞎直接告诉你,除了在置换前足够远的时间(通常一年以上或更早以前)重新贷款,很难合法避税掏钱出来!至于通过 1031 置换把出租房的投资延后缴税便宜占到,再把出租房变成自住房住五年占自住房增值免税的便宜;这样的小花招早就有过去不少人在过去的几十年间被尝试过了。也有过众多的 IRS 针对此类跟 IRS 玩儿小聪明的投资者纳税人的法律诉讼,有兴趣的朋友可以搜索来自己阅读扫盲解闷儿(老瞎读过很多相关案例,多数是投资者败诉!!)



说点儿实在的吧。谁需要考虑利用 1031 置换延税?

小地主做厌了,希望退休的,同时将面临巨额资本利得税,以及可能面临巨额折旧税被追溯的;

小地主积累了一些资产,希望整合资产向商业房地产转移,希望从主动地主变成被动地主,又不希望太早缴纳资本利得税,折旧税被追溯造成营运资本大幅度缩水的;

不需要售卖兑现已持有房地产用于生活或其他个人用途的房地产投资者。

再分享些关于针对希望做被动地主在待购资产(新资产)的一些可能选项。

商业房地产,好处是有规模后方便雇人集中管理,坏处是需要投资者口袋比较深,顶得住突然出现的大幅度空置,大额维护修理账单;

通过有资质的合格中介人 Qualified Intermediary 参与有资质并可追溯历史的集资大规模商业房地产投资,比如以 TIC-Tenant In Common 的模式参与大规模商业房

地产投资。同胞们一听集资往往第一想到骗局,过去的的确骗局无数,著名的庞氏骗局就是其中之一。大家需要知道的是因为以 TIC-Tenant In Common 的模式参与大规模商业房地产投资时,一个项目的投资者人数不得大于 35。所以此类投资起点较高,通常不低于四五十万美元。

另一种常见的和 2 类类似的选项是 DST-Delaware Statutory Trust。这种 DST 没有上述 TIC 的 35 人限制,参与人可能被允许上至 100 人(具体人数老瞎并不确定),可能的投资标的物可能是各式各样的商业房地产,甚至可能是投资者独立拥有的 triple-net 商业房地产。

特别提醒注意:通常某个公司的股份不满足 1031 置换中的 like-kind 条件!! 上述的 3 中的 DST 属于被 IRS 特许的特殊情况之一。请大家特别注意市面上还有一种 DST-Deferred Sales Trust,这是跟上述 3 中完全不同的东西,据说好处是可以用来投资流动性好的产品,比如证券。也许正是应为此,争议极多。网上有无数讨论。



**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



**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 最低价!

\*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近 6000sqft. 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 7000sqft. 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 认证氡气检查师  
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 郝氏房屋检查** 240-441-0668  
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  
• 氡气(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