

# 投资美国房产,您不能不知道1031交换,资产增值避税利器!

**做1031交换的优点**  
 增加现金流,比如卖了一块空地,来买一个出租房  
 财富增值,把涨的不太好的房子卖了,来买一个涨的好的房子  
 转换房产,买了投资房,将来的目的可以转换成自住房,当然不能马上转,建议是等2年再转  
 解决一个 Joint ownership 的麻烦。把共同拥有人的房产划分开来  
 减少管理的麻烦,把需要很多管理的房产换成管理少的房产  
 重新开始折旧。对于已经折旧超过27.5年的房子,不能再折旧了,可以换另一个价值更高的房子,然后继续折旧价值不同的部分  
 财富传承考虑,把一个价值高的房产变成多个价值少的房产,可以留给家族不同的人  
 搬家需要,把房产移到另一个地方等等。

**什么是1031交换(1031 Exchange)?**  
 所谓的1031交换,又被称为相似资产交换,一般指的是商业房地产(出租物业)的交换。1031法则是延税,不是免税。该法案仅适用于在美国境内的投资和商业用途的房地产或不动产(Real Property)和动产(Personal Property)。不能用于纯粹的自住房屋的买卖,也不能用于股票、债券等财产的交换。1031可以跨州交换。例如可以用加州的商业房地产去置换在芝加哥的商业物业,但是不能置换跨国物业,仅限于美国境内。

**怎么做1031交换?**  
 简单的来讲,当投资人用旧物业(Relinquished Property)去换同类型(like-in-kind)新物业(Replacement Property)时,新物业市场价值与旧物业的账面价值之间差值所产生的资本利得税可以延后缴纳。美国国家税务局(Internal Revenue Service, IRS)允

许“以一换多”和“以多换一”形式上的房屋置换。然而在市场上碰到一个购房者刚好也有一套投资人中意的房子想出售的几率是很小的,因此IRS想出了一系列办法,让这个“置换”环节可以不用同时完成。

1031置换可以分为两种:先出后入(Forward 1031 Exchange)、先入后出(Reverse 1031 Exchange)。后文中虽用到的买、卖等字样作表述,但仅是出于表述方便。1031置换本质上是一种交换机制,期间涉及的资金转移仅是作为辅助交换的一种媒介,而非其主要目的。

**两种1031置换的整体基本流程:**  
**先出后入(Forward 1031 Exchange)**  
**第一步:将旧物业卖出**  
 要求:卖出旧物业所得资金,需要先交于合格中间机构保管,并确保该笔资金被用于购置新物业使用。  
**第二步:选定新物业**  
 要求:投资人须按照规则在旧物业卖出后的45个自然日(非工作日)内,以书面形式对选定的新物业做详细描述,并在签字确认后提交给合格中间机构以作备案。  
 选定新物业的规则有三种,满足任一规则即可:  
**选定数量规则(3)**  
 投资人可选定至多三套欲购置的新物业。对于每套物业的市场价值没有特别限制。  
**选定价值规则(200%)**  
 投资人可选定任意数量的重置物业,但其选定的所有备选新物业的总市场价值不能超过旧物业价值的两倍(200%)。  
**最终成交比例规则(95%)**  
 投资人可选定任意数量的新物业且IRS对备选新物业的总市场价值不作限定,但要求投资人于旧物业售出后180个自然日内,完成交割的新物业的价值至少占到所选定物业总价值的95%以上。该项规则主要利于现金充足的投资者完成大额现金购置业

务的税务递延。

**第三步:过户新物业**  
 要求:投资人需要在旧物业售出日起的180个自然日(非工作日)内且当年个税申报截止日期前完成新物业的交割过户。例如:投资人于2015年10月31日售出旧物业,180个自然日之后为2016年4月28日。然而4月28日已经过了该年的报税截止日期,因此投资人需要在报税截止日前完成新物业过户或申请报税延期。

**流程:**  
 投资人卖出旧物业;  
 旧物业销售所得暂交于合格中间机构保管;  
 投资人于45个自然日内选定新物业;  
 合格中间机构用所保管资金购买新物业;  
 合格中间机构将新物业与剩余资金转交给投资人  
**先入后出(Reverse 1031 Exchange)**  
 如果您觉得在规定时间内选定同类型的新物业并成功完成过户过于匆忙的话,不妨考虑接下来所讲的“先入后出”的方式(Reverse 1031 Exchange)。此种方式可以让投资人从容选定新物业,待新物业过户后,再在已有物业中选定一处或多处用于置换,拥有更多的主动性。  
 “先入后出”的方式需要在一个新的参与方“交易产权保管机构”协助下完成。交易产权保管机构主要负责新旧物业产权的临时持有、获得以及转移。置换之中产生的资金依然交与合格中间机构保管并使用。原则上交易产权保管机构与合格中间机构可以由同一公司执行完成。

**流程:**  
 投资人以贷款的形式将用于购置新物业的资金交予“QI”;  
 合格中间机构购入新物业,且产权暂由EATS持有;  
 EATS将新物业的使用权以租赁的形式

交予投资人;  
 投资人将旧物业产权交予EATS;  
 EATS卖出旧物业,所得资金暂由QI保管;  
 置换结束后,QI将剩余资金返还给投资人,结清“贷款”。  
**1031交换的注意事项**  
 卖房和买房可以同时进行,但在过户时间上,必须是卖房在先,买房在后。千万不能在卖掉旧房后,才想到要用1031,那就迟了。  
 在卖掉旧房的45天内,起码要找到最多三处新的房产,登记在律师处。未来你买的新房必须是你选定三套中的一套,不能换成其他房产。  
 卖掉旧房的180天内必须过户,否则1031延税失效。  
 你购买新房的价格一定要等于或大于旧房的价钱,否则任何有余留的部分都要计算资本利得税。  
 尽量用同一个律师。卖旧房和买新房虽然是两个Case,但聘请同一位律师,他了解你的状况,会帮你协调出现的许多意外情况。  
 用于1031延税部分的资金一定要存放到1031延税的律师监管账户。这笔资金不能放入自己的账户,也不能放到你聘请的律师账户。纳税人和买卖中介不能碰钱,且抵押贷款也不能减少,不能利用增加贷款来套现。也不能把旧房买家的定金,去支付你买新房的定金。  
 办理1031置换过程中,房地产经纪、律师、会计师均很重要,要密切配合好。  
 总结而言,1031交换对于房地产投资者是一种有效且合法的延税方式,了解其操作流程将对投资人在美国的物业投资有所增益。同时,选择专业合法的税务会计咨询公司以及在流程中承担重要角色的中介公司(QI和EATS)也是投资者进行该项延税必不可少的要素。

## 要想将房屋改造后出售获利的五大注意事项

**1、没有足够的资金**  
 在房地产市场是一个昂贵产业。第一笔费用是物业购置成本,美国可以低利息金融渠道很多,但找到这些供应商说起来容易做起来也有一定难度。此外,财产控股成本,如税和公用事业,装修费用也必须考虑在内。不要忘记资本收益税,这些削减你的利润的成本都要计算。

**2、房产改造时间不够**  
 翻新房屋是一个耗时过程。找到和购买正确的房产可能需要几个月。一旦你拥有房子,你需要投入时间来改造它。在你可以出售之前,您需要安排检查,以确保房屋符合适用的建筑法规。如果没有,你需要花

更多的时间和金钱来达到建造标准。接下来,你需要投入时间来销售房产。您将花费大量时间与潜在买家会面最终达到成交。

**3、没有足够的技能**  
 如果你轻松使用锤子,享受铺地毯,屋顶安装还有一个厨房水槽的技能。你的成本就可能降低,否则,你必须支付专业人员来完成所有这些工作,那么你的投资获利的几率就会降低。

**4、不够专业知识**  
 房地产改造项目要成功,您需要能够在正确的房产地理环境位置,以正确的价格选择正确的房产。房产购置后,你需要知道哪些可以装修和哪些可以跳过?

**5、不够充足的耐心**  
 在你参与房地产改造房子之前,需要研究市场。像任何其他商业冒险,需要时

间,金钱,耐心,技能,要有比你想象的更困难的心里准备。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
**(410) 988-4451** Suite 310  
 ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning, LLC  
 Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师  
 Enrolled Agent  
 独立保险代理人  
 Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
 Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

**为您 保驾护航**

人寿保险 ● 养老金保险 ● 资产规划  
 伤残收入保险 ● 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

**NEW YORK LIFE** 703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室) 6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071  
 Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793 (马州办公室)

**纽约人寿**  
 《财富》杂志美国百强企业之一  
 十位总统的共同选择

**袁菲** Fanny Yuan  
 百万元圆桌终生会员  
 保险师协会会员  
 纽约人寿  
 优秀业绩奖会员  
 二十八年以上  
 专业经验

Agent, New York Life Insurance Company