

“1031 物業交換” 條例

延緩繳稅，增加購買力

（紐約訊）

任何一個屋主或投資者都可以考慮，有一種可藉由交換房地產來合法延緩繳稅的方法，就是“1031 物業交換”（1031 Exchange），在“1031 物業交換”的背後存在一種銷售的策略及方法，就是在一個特定的時間內購買另一個物業從而可以延遲繳付約15%資本收益稅，這純粹是交換的方式，並不是單一的銷售。

“1031 物業交換”（1031 Exchange）具體的主要內容有兩種：

1. 當購買房地產進行的對等總值或以小換大的財產交換時，可以延緩繳交稅金及以增值稅來增加自己的購買力。
2. 可以利用稅金來增加自己的財富。

如果交換物業的價格少於淨銷售價，稅收將會產生差異，這就是“1031 物業交換”（1031 Exchange），的一部份，且合資格獲得稅收延期，所有銷售的進行必須經過一個名為“資質中介機構”以便取得更進一步的延期繳稅的好處，符合資格的“中介機構”必須會使用“1031 物業交換”，“資質的中介機構”是一個獨立和專業的調解人，扮演著承接交易的資金，管理並分配好。

“1031 物業交換”規定交換的兩個物業必須是“類似”，這就是說兩個物業必須用作商業的投資或交換，個人登記不用審核，但不排除另一個物業屋主可以獲得，在國稅法121條款中陳述，如果居住人五年內在上址居住滿二年，減稅率個人高達二十五萬，夫妻兩人合共減稅五十萬。

“1031 物業交換”有兩個期限是相當重要的，一個是鑒定期另一個是交換期，鑒定期間出售的物業，你必須在45天內找到你的交換物業，180天內完成交易，沒有任何的延遲理由與藉口，否則就必須繳交增值稅。

總的來說，“1031 物業交換”的主要好處就是延緩繳交資產所得稅，顯然，這取決於所涉及的物業價格，最重要的就是與你的會計師、稅務顧問及地產律師商討，尋找一個符合你的交易架構，通常在交易中“1031 物業交換”與國稅法121條款一並使用，再者，投資者可能需要一個更複雜的“1031 物業交換”去買更多的物業，

限制是三個物業，但在“1031 物業交換”的好處是有不同的方式去完成交易。要知道更多關於“1031 物業交換”及國稅法121條款的詳細內容，請找李彥德、繆卿律師，他們會詳細解答你的問題，地址：堅尼路265號四樓408室，辦公電話：646-559-2321、24小時粵語熱綫：646-881-4533、24小時國語熱綫：646-578-8883，或上網：info@leemiaolaw.com，首次諮詢免費。