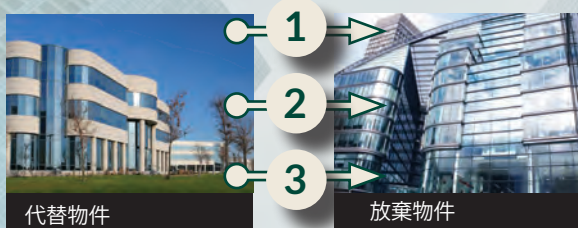


交換要件

経験則として、交換におけるキャピタルゲイン税の支払を避けるため、投資者は常に以下を試みること：

- ① 価値が等しい、または価値を超える物件を購入すること。
- ② 代替物件の出資部分全体に再投資すること。
- ③ 等しい、またはより大きい代替物件の負債を手に入れること。



例外：負債の減額は交換者からの追加現金で相殺することができますが、負債の増額は出資部分の減額を相殺することはできません。

キャピタルゲイン税の計算

投資物件の売却からの（利益または出資部分ではなく）利得は、キャピタルゲイン税および減価償却回復にかかる税金の組み合わせの対象となります。投資者が、売却時に出資部分または利益をほとんど、あるいは全く持たないが、やはりキャピタルゲイン税の支払義務を負うことは可能です。投資者は、交換に入る前に税務顧問または法律顧問にご相談ください。

オンラインでの計算については以下をご覧ください：www.ipx1031.com

IPX1031 を選ぶ理由

- 億ドルの身元保証保険対象
- 5,000万ドルの書面の履行保証書
- 3,000万ドルの専門職業責任保
- 比類のない財務健全性
- 地域弁護士および経験豊かな交換売却と処理チーム
- 以下を含む、あらゆる交換構造に関する専門知識：
 - » 同時/遅延
 - » 建設/改良
 - » 逆転
- 無料の交換相談
- タイムリーな書類作成
- 分離銀行口座
- 安全な会計処理
- 認定交換ワークショップおよびセミナー
- 有益な啓発的文献
- Fidelity National Financial 子会社 (NYSE: FNF)

IPX
1 0 3 1[®]

www.ipx1031.com

Offices Nationwide
888.771.1031

1031 国内の交換ソリューション

会員：Federation of Exchange Accommodators
© 2020 Investment Property Exchange Services, Inc.

第 1031 条 の交換の ハイライト

IPX
1 0 3 1[®]

www.ipx1031.com

Offices Nationwide
888.771.1031

Investment Property Exchange Services, Inc.
Fidelity National Financial Company FORTUNE 500 認定

第 1031 条の交換の定義

IRS 税法第 1031 条は、投資者が投資物件を購入し、新規投資物件購入にあたって収益をすべて使用して売却に付随する税金を繰延するのを許可します。交換資格を得るには、放棄物件および代替物件は「同種」物件の認定を受ける必要があり、取引は交換として適切に構造化されることが不可欠です。「同種」の放棄物件および代替物件は、投資者の取引、事業または投資において生産的に使用するために保持されており、保持される予定の物件であることが条件です。

交換の理由

取引を第 1031 条の交換として構造化するうえで数多くの利点があります。

- ✓ 税金の繰延(利得の最大35～40%)
- ✓ 不動産ポートフォリオの多様化または統合化
- ✓ 物件種別の切り替え
- ✓ より強大な購買力
- ✓ 富の構築 & 保全
- ✓ 国内のその他の不動産市場への拡張
- ✓ キャッシュフローの改善
- ✓ さらなる評価額上昇の可能性
- ✓ 遺産相続計画

交換プロセス

- 交換者は、放棄物件を購入者に売却するための契約書に署名します。
- IPX1031 および交換者は、IPX1031 を適格仲介者として維持するための交換契約を締結し、交換者は売買契約における自らの権利をIPX1031 に譲渡します。
- 放棄物件の売買手続き完了時、交換資金はIPX1031 に送金され、IPX1031 は決済担当者に、交換者から購入者に直接譲渡証書を転送するよう指示します。
- 交換者に対する交換期間は最長180日であり(または放棄物件の売却年の延長を含めた納税申告の期限まで)、その間にすべての代替物件を取得します。
- 交換者は45日の特定期間内に、可能性のある代替物件をIPX1031 に対して書面で特定する必要があります。
- 交換者は売却人と共に、代替物件を購入するための契約書に署名し、交換者は、購入契約における自らの権利をIPX1031 に譲渡します。
- 代替物件の手続き完了時、IPX1031 は交換資金を送金して交換を完了し、決済担当者に、売却人から交換者に直接譲渡証書を転送するように指示します。

交換の税制上の優遇措置

投資者の物件所有状態が、制限や債務がない、あるいは債務があるとしても、課税猶予の交換の利益は多大です。交換によって節約できる金額を利用して、追加の投資物件を購入することができます。

売却と交換を、以下の想定を使って比較してみてください：

- 投資者は債務なしに100万ドルで物件を売却
- 物件は完全に減価償却されており、10万ドルの基盤がある
- 物件の所有期間が12か月を超えている
- 最低25%の複合税率(連邦キャピタルゲイン、減価償却の回復および状態)を想定

	交換	売却
出資部分	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
基盤	\$ 100,000	\$ 100,000
利得	\$ 900,000	\$ 900,000
見積税	\$ なし	\$ 225,000

結果：交換を行う投資者はキャピタルゲイン税を繰延することができます。また、売却し、税引き後の額で再投資する投資者よりも少なくとも 22 万 5 千ドル相当高い代替物件を購入することができます。

