

詳細情報またはセミナーの計画については、**IPX1031**[®] までお問い合わせください。



**第1031条 全国的な
交換ソリューション**

www.IPX1031.com

中央部
(888) 337-1031

ハワイ
(866) 577-1031

中西部
(866) 458-1031

北東部および中部大西洋地区
(877) 230-1031

北カリフォルニア地区
(866) 228-1031

北西部
(888) 310-1031

南東部および南部
(877) 494-1031

南カリフォルニア地区
(800) 327-5347

南西部
(877) 350-1031 • (877) 775-1031

www.IPX1031.com

Federation of Exchange Accommodatorsメンバー

回示230開示: この通信は、添付書類を含めて、(i) 税金関連の処罰を回避する、または
(ii) 本書で扱われている税金関連の事柄を他者へ宣伝、マーケティングまたは推奨する
目的を意図されておらず、当該の目的で作成されたものではなく、また当該の目的で使用
することはできません。© 2013 Investment Property Exchange Services, Inc.

ご存知でしたか？

第1031条の交換は、投資ポートフォリオの価値を守るために、最善の税金対策を投資者に提供します。交換を使うことによって、投資者は、さもなくば投資物件の売却時に被るキャピタルゲイン税を繰延することができます。

投資者はその後、出資部分全額を使って、相当より多くの代替物件を購入することができます。交換としての資格を得るには、放棄された物件および代替物件は「同種」物件として資格を得る必要があります。その取引は交換としての構造を持つ必要があります。Investment Property Exchange Services, Inc.を「適格仲介者」として利用することで、物件の必要な相互移転を投資者に提供して交換を成立させ、第1031条が要求する実際の、および構造的な交換資金の受領に対する「セーフハーバー」保護を提供します。

IPX1031® を選ぶ理由

Investment Property Exchange Services, Inc.

- ・ 1億ドルの身元保証保険対象
- ・ 5000万ドルの書面の履行保証書
- ・ 3000万ドルの専門職業責任保険
- ・ 地域弁護士および経験豊かな交換売却と処理チーム
- ・ 不動産および個人財産の交換に関する優れた専門知識：
 - » 同時/遅延
 - » 建設/改良
 - » 逆転
 - » 複合物件/プログラムの交換
 - » 航空機
- ・ 無料の交換相談
- ・ タイムリーな書類作成
- ・ 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



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いを避けるため、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。
- 2** 代替物件の出資部分全体に再投資する。
- 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。

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、負債の増額は交換の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、売却時に投資部分または利益をほとんどまたは全く持たないが、やはりキャピタルゲイン税の支払い義務を持つことは可能です。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。

計算例は以下をご覧ください：

www.IPX1031.com

IPX1031[®] は20年以上に渡り、
優れた適格仲介者サービスを
顧客に提供してきました。

交換プロセス

IPX1031[®] で交換を完了するためのステップは比較的シンプルです。

- ・ 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、交換者は売却契約における交換者の権利を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に指示します。
- ・ 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獲得します。
- ・ 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、購入契約における交換者の権利をIPX1031[®] に譲渡します。
- ・ 代替物件の売買手続き完了時、IPX1031[®] は交換資金を送金して交換を完了し、IPX1031[®] は決済担当者に、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。



IPX1031[®] は20年以上に渡り、
優れた適格仲介者サービスを
 顧客に提供してきました。

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ヵ月を超えている
- ・ 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。

「同種」物件

第1031条の交換に関して「同種」物件として資格を得るには、投資者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必要があります。



オフィス



製造



30年の賃貸



空閑地



小売



アパート



農地



多目的



二世世代/四世代



貸家