



**FIRST AMERICAN
EXCHANGE COMPANY**

CÁC DỊCH VỤ MÔI GIỚI CHẤT LƯỢNG CAO CỦA CHÚNG TÔI GIÚP QUÝ VỊ AN TÂM.

Kinh nghiệm, hoạt động trên phạm vi toàn quốc và tình trạng tài chính vững mạnh, cùng với kết quả hoạt động tốt về Giao Dịch Mua Bán Được Hoàn Thuế 1031- đó là những yếu tố mà quý vị nên cân nhắc khi chọn Hãng Môi Giới. Và đó cũng chính là những gì quý vị có thể kỳ vọng ở First American Exchange. Công Ty First American Exchange có bảo hiểm uy tín và bảo hiểm sai sót trị giá nhiều triệu đô la qua một hãng bán bảo hiểm hàng đầu.

Trước khi bắt đầu bán bất động sản, hãy gọi First American Exchange Company hoặc tới trang mạng điện toán của chúng tôi tại www.firstexchange.com để tìm hiểu. Hãy để chúng tôi giúp quý vị thu lời từ việc đầu tư. Đó là một bước tiến khôn ngoan.

First American Exchange là Hãng Môi Giới Giới. Chúng tôi không được phép cung cấp dịch vụ cố vấn thuế vụ hoặc cố vấn pháp lý. Quý vị cần phải hỏi ý kiến cố vấn thuế vụ hoặc cố vấn pháp lý của mình về hoàn cảnh cụ thể của quý vị.



Alabama 800.600.2245	Indiana 800.999.7556	North Dakota 800.688.6325
Alaska 800.929.5853	Iowa 800.688.6325	Ohio 888.257.8485
Arizona 800.337.1031	Kansas 800.688.6325	Oklahoma 866.516.1031
Arkansas 800.688.6325	Kentucky 800.600.2245	Oregon Eugene 541.484.2900 Medford 800.779.7250
California Fresno 559.230.8321 Los Angeles 888.310.3015 Sacramento 877.505.1031 San Diego 888.835.3077 San Francisco 800.552.1031 San Jose 800.833.4343 Santa Ana 877.317.1031 Walnut Creek 800.833.4343	Louisiana 800.247.4035 Maine 888.729.1031 Maryland 800.600.2245 Massachusetts 888.729.1031 Michigan 888.257.8485 Minnesota 800.688.6325 Mississippi 800.600.2245 Missouri 800.688.6325 Montana 877.888.1031 Nebraska 800.688.6325 Nevada 866.993.1031 New Hampshire 888.729.1031 New Jersey 800.437.1234 New Mexico 888.835.3077 New York 800.437.1234 North Carolina 800.600.2245	Pennsylvania 888.257.8485 Rhode Island 888.729.1031 South Carolina 800.600.2245 South Dakota 800.688.6325 Tennessee 800.600.2245 Texas Dallas 214.855.8879 Houston 800.683.5552 Utah 866.516.1031 Vermont 888.729.1031 Virginia 800.600.2245 Washington 800.929.5853 West Virginia 800.600.2245 Wisconsin 800.333.3993 Wyoming 307.635.1181

Please visit us online at www.firstexchange.com

1031 CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN

In Vietnamese

giữ phần giá trị nhà được sở hữu

tiết kiệm thuế

tận dụng sự trợ giúp chuyên nghiệp

ĐẦU TƯ sáng suốt



First American Exchange Company

**HÃNG MÔI GIỚI VỀ CÁC GIAO
DỊCH MUA BÁN HOÀN THUẾ 1031**



**First American
Exchange Company**

Chào mừng

MỘT CÔNG CỤ HỮU HIỆU CÓ THỂ GIÚP QUÝ VỊ ĐẦU TƯ SINH LỜI

Khi quý vị bán phần lợi tức trong một bất động sản đầu tư và mua bất động sản khác, quý vị có thể được lãi vốn và phải trả thuế liên bang cho bất động sản đó. Ngoài ra, quý vị còn phải trả thuế tiểu bang tại một số tiểu bang. Vì vậy, quý vị nên hỏi ý kiến luật sư, cố vấn thuế vụ hoặc chuyên gia về bất động sản của quý vị để biết những phương thức mua bán được hoãn thuế theo Mục 1031 của Bộ Luật Thuế Vụ.

1031 Exchange giúp quý vị bán bất động sản đầu tư và mua các bất động sản "cùng loại", đồng thời trì hoãn việc trả thuế liên bang lãi vốn. Đa số các tiểu bang áp dụng thuế lãi vốn đều có các ưu đãi về thuế tương tự. Điều cốt yếu là: chương trình 1031 Exchange giúp quý vị tái đầu tư số tiền bán bất động sản mà quý vị sẽ phải trả thuế lãi vốn cho chính phủ theo hình thức khác.

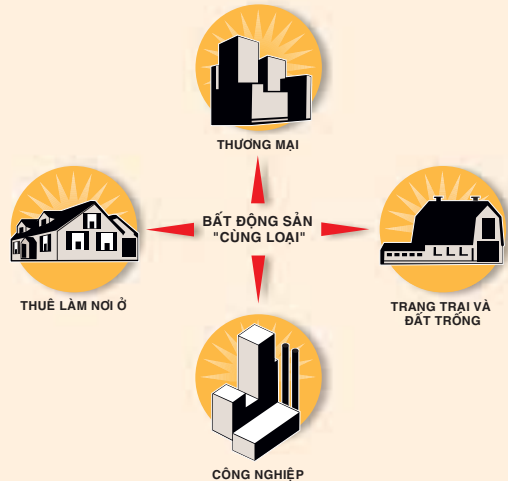
Giả sử quý vị mua một bất động sản có giá trị \$800,000 cách đây bốn năm. Số tiền vay thế chấp nhà mà quý vị còn nợ là \$600,000 và giá trị của bất động sản này đã tăng lên thành \$1,800,000. Trong giai đoạn này, quý vị đã rút các khoản khấu hao là \$100,000. Tổng mức thuế lãi vốn dài hạn của quý vị sẽ là \$175,000 và được tính như sau:
\$1,000,000 lãi do giá trị gia tăng x 15% = \$150,000;
\$100,000 tiền trừ khấu hao x 25% = \$25,000.

	SỐ TIỀN BÁN	TRAO ĐỔI
Giá trị hiện tại	\$ 1,800,000	\$ 1,800,000
Số tiền vay thế chấp nhà đã trả hết	(600,000)	(600,000)
Thuế đối với \$1,000,000 giá trị gia tăng ở mức 15%	(150,000)	<i>~TM</i>
Thuế cho khoản trừ khấu hao \$100,000 ở mức 25%	(25,000)	<i>~TM</i>
Có thể sử dụng để tái đầu tư	\$ 1,025,000	\$ 1,200,000
Giá trị của bất động sản thay thế assuming 30% down	\$ 3,416,667	\$ 4,000,000

KHỞI ĐẦU TỪ CÁC BẤT ĐỘNG SẢN “CÙNG LOẠI”.

Có thể mua bán bất kỳ bất động sản hoặc tài sản cá nhân nào, miễn là bất động sản đó “được dành để sử dụng vào mục đích hữu ích cho một ngành hay một cơ sở kinh doanh” hoặc “để đầu tư”. Cũng có thể sử dụng các tài sản đó để đổi lấy bất động sản cùng loại và dành cho một trong các mục đích tương tự nói trên.

Đa số các bất động sản đều được coi là “cùng loại” với các bất động sản khác. Ví dụ, có thể dùng một căn hộ cho thuê cho một gia đình để mua căn hộ khác tương tự, hay mua nhà kho, trung tâm bán lẻ, hoặc tòa nhà văn phòng. Các giới hạn về tài sản cá nhân cùng loại thường nghiêm ngặt hơn; tài sản cũng phải cùng nhóm theo các hạng mục phân loại của chính phủ.



CÁC QUI CHẾ RẤT RÕ RÀNG VÀ ĐƠN GIẢN:

GIẢI ĐOẠN TÌM KIẾM Quý vị phải tìm bất động sản sẽ mua trong vòng 45 ngày kể từ khi bán bất động sản đầu tiên.

GIẢI ĐOẠN TRAO ĐỔI Thủ tục mua bất động sản thay thế phải được hoàn tất trước một trong hai thời điểm sau đây, thời điểm nào xảy ra trước sẽ áp dụng: 180 ngày kể từ ngày bán lại tài sản hoặc ngày hết hạn khai thuế cho năm có có hoạt động bán lại tài sản.

ĐỔI LẤY BẤT ĐỘNG SẢN CÓ GIÁ TRỊ CAO HƠN Để được trì hoãn thuế hoàn toàn, bất động sản mà quý vị mua phải có giá trị và phần giá trị nhà được sở hữu tương đương hoặc lớn hơn bất động sản bán lại.

QUÝ VỊ CÓ THỂ MUA BẤT ĐỘNG SẢN THAY THẾ BẰNG CÁCH LỰA CHỌN:

3-NGUYÊN TẮC VỀ BẤT ĐỘNG SẢN Ba bất động sản, bất kể giá trị, *hoa’c*

NGUYÊN TẮC 200 PHẦN TRĂM Bất kể bao nhiêu bất động sản, miễn là tổng giá trị thích hợp trên thị trường của các bất động sản đó không cao quá hai lần so với toàn bộ bất động sản được bán lại, *hoa’c*

NGUYÊN TẮC 95 PHẦN TRĂM Bất kể bao nhiêu bất động sản, cho dù tổng giá trị thích hợp trên thị trường là bao nhiêu, miễn là quý vị mua 95 phần trăm tổng giá trị đó.

first american

GIÚP QUÝ VỊ LÀM THỦ TỤC SUÔN SẼ

[BƯỚC 1] HỢP ĐỒNG MUA-BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẠI

Quý vị và người mua ký Hợp Đồng Mua bất động sản của quý vị (còn được gọi là “bất động sản bán lại”). Hợp Đồng Mua bất động sản này cần có “điều khoản hợp tác”, trong đó yêu cầu người mua phải có trách nhiệm hợp tác giao dịch theo diện được hoãn thuế. Xin liên lạc với chúng tôi để lấy mẫu “điều khoản hợp tác”.

[BƯỚC 2] TÀI LIỆU VỀ BÁN LẠI BẤT ĐỘNG SẢN

Tiếp theo, liên lạc với First American Exchange để bắt đầu thủ tục mua bán bất động sản được hoãn thuế. Chúng tôi sẽ soạn một bản Hợp Đồng Mua Bán, một Bản Chuyển Nhượng Hợp Đồng Mua Bất Động Sản Bán Lại (chuyển nhượng các quyền của quý vị với tư cách là người bán cho chúng tôi), thông báo về việc chuyển nhượng (đưa cho người mua), và hướng dẫn người đại diện thương lượng hoàn tất giao dịch mua bán bất động sản. Tất cả các tài liệu này đều phải có chữ ký và ghi ngày tháng trước ngày làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu.

[BƯỚC 3] LÀM THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỞ HỮU BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẠI

Khi đã hội đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sở hữu, bất động sản mà quý vị bán lại sẽ được chuyển cho người mua. Mặc dù chuyển nhượng trực tiếp bất động sản cho người mua, coi như là quý vị chuyển nhượng cho First American Exchange để đổi lấy bất động sản khác mà sau đó quý vị sẽ nhận được. Giao dịch này cũng có nghĩa là First American Exchange bán bất động sản cho người mua để lấy tiền mặt. Số tiền bán bất động sản phải được giao trực tiếp cho First American Exchange. Không bao giờ quý vị thực sự nhận được số tiền mặt bán nhà hoặc coi như là được nhận số tiền này.

[BƯỚC 4] SỐ TIỀN BÁN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÁC MẪU ĐIỂN

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản bán lại, First American Exchange sẽ giữ số tiền bán và đưa cho quý vị các mẫu điển để tìm các bất động sản có thể thay thế trong giai đoạn tìm nhà 45 ngày.

[BƯỚC 5] HỢP ĐỒNG MUA- BẤT ĐỘNG SẢN THAY THẾ

Sau khi đã tìm được các bất động sản thay thế thích hợp “cùng loại” và quyết định sẽ mua bất động sản nào, quý vị sẽ ký Hợp Đồng Mua với người bán. Hợp Đồng Mua Bất Động Sản Thay Thế này cũng sẽ có một “điều khoản hợp tác”, trong đó yêu cầu người bán phải hợp tác với quý vị để hoàn tất thủ tục mua bán theo diện được hoãn thuế. Xin liên lạc với chúng tôi để lấy mẫu “điều khoản hợp tác.”

[BƯỚC 6] GIẤY TỜ MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN THAY THẾ

Sau đó, First American Exchange sẽ lập một bản Chuyển Nhượng Hợp Đồng Mua Bất Động Sản Thay Thế (chuyển nhượng các quyền của quý vị với tư cách là người mua cho chúng tôi) Thông Báo Chuyển Nhượng (giao cho người bán) và hướng dẫn đại diện thương lượng hoàn tất thủ tục mua bán. Tất cả các giấy tờ này đều phải có chữ ký trễ nhất là ngày làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu.

[BƯỚC 7] LÀM THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN THAY THẾ

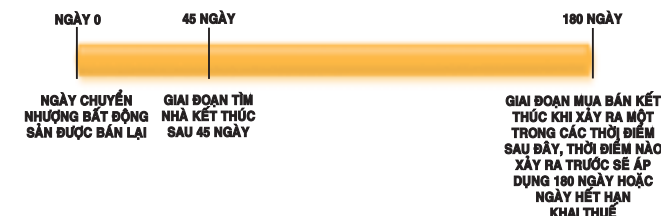
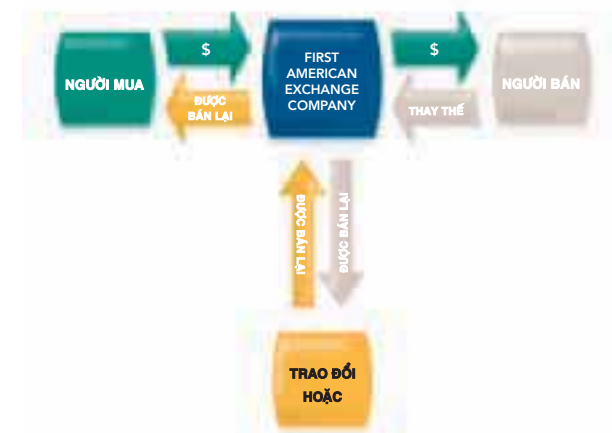
Khi hội đủ các điều kiện chuyển nhượng quyền sở hữu, First American Exchange sẽ giao số tiền bán nhà cho đại diện thương lượng để mua bất động sản thay thế. Người bán sẽ chuyển bất động sản thay thế trực tiếp cho quý vị. Điều đó có nghĩa là First American Exchange sẽ mua bất động sản từ người bán và chuyển nhượng cho quý vị khi hoàn tất thủ tục mua bán. Xin nhớ rằng, để hội đủ điều kiện được hoãn thuế, thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu này phải xảy ra trước một trong hai thời điểm sau đây, thời điểm nào xảy ra trước sẽ áp dụng: 180 ngày kể từ ngày làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản bán lại của quý vị hoặc ngày hết hạn khai thuế lợi tức liên bang cho năm mà quý vị đã bán lại bất động sản đó, kể cả thời gian gia hạn.

[BƯỚC 8] THƯỜNG XUYÊN CUNG CẤP TIN TỨC CHO QUÝ VỊ VÀ THỦ TỤC HÒA GIẢI CUỐI CÙNG

Trước hoặc vào thời điểm hoàn tất thủ tục mua bán nhà, First American Exchange Company sẽ cung cấp cho quý vị một bản sao các giấy tờ mua bán nhà của quý vị, trong đó bao gồm cả một bản xác nhận về việc nhận được và phân bổ toàn bộ số tiền bán. Dựa trên thông tin này, quý vị và cố vấn thuế vụ của quý vị sẽ điền Mẫu 8824 để nộp cùng với bản khai thuế lợi tức liên bang, cũng như bất kỳ mẫu điển nào khác theo yêu cầu của liên bang để báo cáo giao dịch đó dưới dạng giao dịch mua bán.



THỦ TỤC GIAO DỊCH MUA BÁN 1031



Tin tưởng các chuyên gia của chúng tôi trong việc giải quyết thủ tục đơn giản và đạt kết quả xứng đáng. Xin gọi First American Exchange Company ngay hôm nay.