



Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

1031 交换：投资房以旧换新，先递延税款

卖旧买新的税务递延，前提是顺序一步都不能错

卖投资房，最怕税先吃掉一截：这篇讲清怎么把税递延到下一套——什么时候必须动手、钱为什么不能经手、45 天和 180 天两个期限怎么卡，换房升级不缩水。

1031 交换：投资房卖旧买新，税先递延

过户前就要安排

1. 先看资格：只限投资或经营性房产

1031 只适用于持有用于投资或经营的房产：出租房、商业地产等。自住房不能做，打算自己住的替换房也不行。卖掉的和买入的都要是「同类」（like-kind）——美国境内的实物房产之间通常都算同类，类型不必相同：出租房可以换公寓楼、仓库或土地。

2. 过户之前，先找 CPA 和合格中介（QI）

顺序是这件事最容易出错的地方。旧房转让（过户）之前，就要选好一家独立的第三方合格中介（Qualified Intermediary, QI）并签好交换协议。卖家本人、自己的经纪人、律师等关联方不能兼任这个中介。等旧房已经过户、钱已经到手，再想起 1031，就来不及了。

3. 售房款不能经过卖家的手

过户时，售房款要直接进入 QI 安排的账户，由 QI 保管并用于购买替换房。卖家不能收取、控制或借用这笔钱——一旦被认定实际收到或能支配售房款，相应部分就失去递延资格。

4. 两个硬期限：45 天识别、180 天完成

从旧房转让日起算（按日历日）：45 天内要以书面形式识别替换房——写清地址、签字、交付给 QI 或相关方，一般最多识别 3 处房产（另有 200% 价值规则等例外）。180 天内要完成替换房的接收；而且这个期限不能晚于出售当年税表的到期日（含延期），两个日期取更早的那个。

5. 换不够，差额就要当期纳税

想全额递延，替换房的价值一般不能低于旧房，旧房的净权益要全部再投入，新贷款也不能比旧贷款少（不足的可以用现金补上）。价值、权益或贷款任何一项换少了，少掉的部分（boot）就要在当年纳税。

6. 递延不等于免税

1031 是把税推迟，不是把税免掉：替换房会继承旧房的成本基础，将来卖出且不再交换时，递延的增值和折旧回收会一起回来。正确的操作顺序是：挂牌前找 CPA + QI → 合同里注明配合交换 → 过户款直入 QI → 45 天内识别 → 180 天内完成过户。

这件事正卡在您的交易上？欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

本指南为一般性信息，不构成税务或法律建议；具体情形请以持牌 CPA 或律师针对您个案的意见为准。

欢迎转发给有需要的朋友。