



Title Guaranty Escrow Services, Inc. 产

权保障及托管交易服务公司

总公司：235 Queen St, Honolulu, HI 96813

电话：(808)521-0211 传真：(808)521-0280 电邮：main@tghawaii.com

主题：报税识别号码 (Taxpayer Identification Number 简称" TIN")

亲爱的客户：

基于以下的原因，请您立即把您的美国报税识别号码 (U.S. taxpayer identification number, 简称" TIN") 提供给我们，以确保上述的交易能即时成交。

需要 TIN. 依美国的税法规定，上述交易的契约在登录之后，需要马上准备几种报税表，向美国国税局 (Internal Revenue Service = "IRS") 报税。为了便于准备这些 IRS 表格，并避免对这宗交易及时成交的任何延误，您必须把您的 TIN 提供给我们。更具体地说，我们产权保障及托管交易服务公司 (以下简称 "Escrow")，必须向美国国税局报告这件出售案，缴交表格 Form 1099。此外，如果卖方不是美国人，并且不符合美国国内税收法规 (简称 "IRC") 第 1445 项里的得以豁免预缴税的其中任何资格，买方将必须扣留买价 10 % 的钱并且将此金额连同 Form 8288 和 8288-A 一起缴交给美国国税局。这些 IRS 表格内需填上参与此交易的每一方的 TIN。

提供 TIN。我们已经提供您一份与此交易相关的信息表请您填写完成。请您务必在适当的空格处填上您的 TIN。如果您是个人，您的 TIN 就是您的社会安全号码。如果你因为不是美国永久居民或公民，而无法申请社会安全号码，那么你的 TIN 就是美国国税局发给您的 "个人报税识别号码" (简称 "ITIN")。如果你是一个 (法人) 实体，那么您的 TIN 就是美国国税局发给您的 "雇主识别号码" (简称 "EIN")。如果您没有 TIN，请在信息表上填写 "NONE" (无)，并且继续阅读下文提及到卖方尽快取得 TIN 的重要性。

卖方取得 TIN 的重要性

根据 IR 第 1445 项规定，除非卖方符合得以豁免预缴税的其中任何一项资格，否则买方必须扣留买价 10 % 的钱并且将此金额连同 Form 8288 和 8288-A 一起缴交给美国国税局（以下简称 IRS）（请看我们公司网页 www.tghawaii.com 的 FIRPTA & HARPTA Summary 这份文件）。不论卖方是否符合这项豁免预缴税的资格，卖方都有义务向 IRS 缴交所得税退税单，申报卖方可课税的收入（包括从处置以上所述的房地产标的物所获得的任何资本增益），并且获得退税或需支付不足的税款。

请您了解，直到您从 IRS 取得 TIN 之前，IRS 将不会处理 Form 8288-B 这份申请减少预缴税款的表格。而且买方扣留买价 10 % 的钱并且将此金额连同 Form 8288 和 8288-A 一起缴交给 IRS，本来 IRS 会因此给卖方一些税款优惠，但直到您从 IRS 取得 TIN 之前，IRS 将不会给卖方这项优惠。因此，为了卖方的最佳利益，请把卖方的 TIN 号码提供给我们，或立即申请 TIN。（如需更多数据，请参阅我们的网站 www.tghawaii.com 上的"Guidance for Foreigners"(给外国人的说明)，或 IRS 网站 www.irs.gov/individuals/article/0,,id=120219,00.html。）。

此外，若卖方没有在托管(escrow)成交之前交给我们其 TIN 或 Form W-7（用来申请 ITIN，还需附上身份证明文件），就可能会遇到 IRS 处理上的延迟，延迟处理给卖方因买方扣缴买价的 10% 所应得的适当的税款优惠，而这延迟是因为在追踪 Form 8288 和 8288-A 表格里没有以 TIN 作为识别的款项时，会遇到官僚制度的困难。

因此，如果外国卖方在建立托管专户时，还没有 TIN，本 Escrow 公司推荐该卖方立即采取行动去取得 EIN（如果是法人实体）或是完成 Form W-7（如果是个人）。如果卖方在托管成交之前把卖方已正确填妥的 Form W-7（附上身份证明文件）提供给本 Escrow 公司，Escrow 将会依照税收法规，把 Forms 8288 和 8288-A 连同卖方的 W-7 与公证过的护照复印件（非正本），一起寄给德州奥斯汀 IRS 的 ITIN Unit（个人报税识别号码单位），以加快卖方取得 ITIN 的速度，也加快卖方获得的税款优惠，这优惠是因买方把卖方在交易成交价的 10 % 扣缴给 IRS。

买方取得 ITIN 的机会

如果卖方和买方都是没有 ITIN 的外国人，并且卖方在托管成交之前已把正确填妥的 Form W-7（与身份证明文件）提供给本 Escrow 公司，买方也将会有特别的机会可以缴交他或她的 Form W-7（与身份证明文件），来让 IRS 的 ITIN 单位处理。因此，如果买方想要善用此机会让 IRS 的 ITIN 单位在处理卖方的 W-7 时，同时处理买方的 W-7，那么买方应该把正确填妥的 Form W-7（与身份证明文件）尽快提供给 Escrow。如果买方在托管成交之前，将其正确填妥的 Form W-7 和证明文件提供给 Escrow，Escrow 将把买方的 Form W-7（与身份证明文件）一起放在 Escrow 将寄给德州奥斯汀 IRS 的 ITIN 单位的文件袋里（包含交易买价的 10 % 扣缴款的支票，以及 Form 8288, 8288-A 和卖方的 W-7）。

Disclaimer : The Chinese translation version is for informational purposes only and the English version governs if there are any discrepancies.
<< 声明:中译版只供参考用，若与英语版有任何差异，以英语版为准 >>

Form W-7

如果您是没有 ITIN 的外国人，我们建议您尽快填妥表格 W-7。为了方便您，我们随信附上 Form W-7（和说明）。请注意表格 W-7 说明若要正确填妥此表，申请者必须缴交护照的正本或公证过的复印件，或其它证明申请者身份的证明文件。**本 Escrow 公司建议您保留您的正本文件，而只把公证过的护照复印件附在 Form W-7。**为了方便您，如果您能带着您的护照正本亲自来我们的办公室，您可以事先跟我以电话联络来订约，让我安排值班的公证人其中一位来公证您的护照。

请注意 Escrow 将会接受纳税人的 Form W-7，以及其公证过的护照复印件（非正本）或其它身份证明文件，并把这些附在 FIRPTA 表格的 Forms 8288-A 和 8288。但是，正确填妥 Form W-7 以及直接联络 IRS（非 Escrow）来询问填妥的 Form W-7 的处理，这两件事完全是申请者本身的责任。申请者必须清楚了解一件事，Escrow 公司除了把 Form W-7 附在 FIRPTA 表格的 Forms 8288-A 和 8288 这件事以外，将不会对任何其它事情担当责任。

Aloha,