



Title Guaranty Escrow Services, Inc. 產

權保障及履約保證服務公司

總公司：235 Queen St, Honolulu, HI 96813

電話: (808)521-0211 傳真:(808)521-0280 電郵:main@tghawaii.com

主題：報稅識別號碼 (Taxpayer Identification Number 簡稱" TIN")

親愛的客戶：

基於以下的原因，請您立即把您的美國報稅識別號碼 (U.S. taxpayer identification number, 簡稱" TIN") 提供給我們，以確保上述的交易能即時成交。

需要 TIN. 依美國的稅法規定，上述交易的契約在登錄之後，需要馬上準備幾種報稅表，向美國國稅局(Internal Revenue Service = "IRS")報稅。為了便於準備這些 IRS 表格，並避免對這宗交易及時成交的任何延誤，您必須把您的 TIN 提供給我們。更具體地說，我們產權保障及履約保證交易服務公司 (以下簡稱"Escrow") ，必須向美國國稅局報告這件出售案，繳交表格 Form 1099。此外，如果賣方不是美國人，並且不符合美國國內稅收法規(簡稱"IRC")第 1445 項裏的得以豁免預繳稅的其中任何資格，買方將必須扣留買價 10 % 的錢並且將此金額連同 Form 8288 和 8288-A 一起繳交給美國國稅局。這些 IRS 表格內需填上三與此交易的每一方的 TIN。

提供 TIN。我們已經提供您一份與此交易相關的資訊表請您填寫完成。請您務必在適當的空格處填上您的 TIN。如果您是個人，您的 TIN 就是您的社會安全號碼。如果你因為不是美國永久居民或公民，而無法申請社會安全號碼，那麼你的 TIN 就是美國國稅局發給您的"個人報稅識別號碼" (簡稱" ITIN")。如果你是一個 (法人) 實體，那麼您的 TIN 就是美國國稅局發給您的"雇主識別號碼" (簡稱" EIN")。如果您沒有 TIN，請在資訊表上填寫"NONE"(無)，並且繼續閱讀下文提及到賣方儘快取得 TIN 的重要性。

賣方取得 TIN 的重要性

根據 IR 第 1445 項規定，除非賣方符合得以豁免預繳稅的其中任何一項資格，否則買方必須扣留買價 10 % 的錢並且將此金額連同 Form 8288 和 8288-A 一起繳交給美國國稅局（以下簡稱 IRS）（請看我們公司網頁 www.tghawaii.com 的 [FIRPTA & HARPTA Summary](#) 這份文件）。不論賣方是否符合這項豁免預繳稅的資格，賣方都有義務向 IRS 繳交所得稅退稅單，申報賣方可課稅的收入（包括從處置以上所述的房地產標的物所獲得的任何資本增益），並且獲得退稅或需支付不足的稅款。

請您瞭解，直到您從 IRS 取得 TIN 之前，IRS 將不會處理 Form 8288-B 這份申請減少預繳稅款的表格。而且買方扣留買價 10 % 的錢並且將此金額連同 Form 8288 和 8288-A 一起繳交給 I R S，本來 IRS 會因此給賣方一些稅款優惠，但直到您從 IRS 取得 TIN 之前，IRS 將不會給賣方這項優惠。因此，爲了賣方的最佳利益，請把賣方的 TIN 號碼提供給我們，或立即申請 TIN。(如需更多資料，請參閱我們的網站 www.tghawaii.com 上的"Guidance for Foreigners"(給外國人的說明)，或 IRS 網站 www.irs.gov/individuals/article/0,,id=120219,00.html.)。

此外，若賣方沒有在履約保證(escrow)成交之前交給我們其 TIN 或 Form W-7（用來申請 ITIN，還需附上身份證明文件），就可能會遇到 IRS 處理上的延遲，延遲處理給賣方因買方扣繳買價的 10% 所應得的適當的稅款優惠，而這延遲是因爲在追蹤 Form 8288 和 8288-A 表格裏沒有以 TIN 作爲識別的款項時，會遇到官僚制度的困難。

因此，如果外國賣方在建立履約保證專戶時，還沒有 TIN，本 Escrow 公司推薦該賣方立即採取行動去取得 EIN（如果是法人實體）或是完成 Form W-7(如果是個人)。如果賣方在履約保證成交之前把賣方已正確填妥的 Form W-7（附上身份證明文件）提供給本 Escrow 公司，Escrow 將會依照稅收法規，把 Forms 8288 和 8288-A 連同賣方的 W-7 與 公證過的護照影本（非正本），一起寄給德州奧斯丁 IRS 的 ITIN Unit (個人報稅識別號碼單位)，以加快賣方取得 ITIN 的速度，也加快賣方獲得的稅款優惠，這優惠是因買方把賣方在交易成交價的 10 % 扣繳給 IRS。

買方取得 ITIN 的機會

如果賣方和買方都是沒有 ITIN 的外國人，並且賣方在履約保證成交之前已把正確填妥的 Form W-7（與身份證明文件）提供給本 Escrow 公司，買方也將會有特別的機會可以繳交他或她的 Form W-7（與身份證明文件），來讓 IRS 的 ITIN 單位處理。因此，如果買方想要善用此機會讓 IRS 的 ITIN 單位在處理賣方的 W-7 時，同時處理買方的 W-7，那麼買方應該把正確填妥的 Form W-7（與身份證明檔）儘快提供給 Escrow。如果買方在履約保證成交之前，把其正確填妥的 Form W-7 和證明文件提供給 Escrow，Escrow 將把買方的 Form W-7（與身份證明文件）一起放在 Escrow 將寄給德州奧斯丁 IRS 的 ITIN 單位的檔袋裏（包含交易買價的 10 % 扣繳款的支票，以及 Form 8288, 8288-A 和賣方的 W-7）。

Disclaimer : The Chinese translation version is for informational purposes only and the English version governs if there are any discrepancies.
<< 聲明:中譯版只供參考用，若與英語版有任何差異，以英語版爲準 >>

Form W-7

如果您是沒有 ITIN 的外國人，我們建議您儘快填妥表格 W-7。爲了方便您，我們隨信附上 Form W-7（和說明）。請注意表格 W-7 說明若要正確填妥此表，申請者必須繳交護照的正本或公證過的影本，或其他證明申請者身份的證明文件。**本 Escrow 公司建議您保留您的正本檔，而只把公證過的護照影本附在 Form W-7。**爲了方便您，如果您能帶著您的護照正本親自來我們的辦公室，您可以事先跟我以電話聯絡來訂約，讓我安排值班的公證人其中一位來公證您的護照。

請注意 Escrow 將會接受納稅人的 Form W-7，以及其公證過的護照影本（非正本）或其他身份證明檔，並把這些附在 FIRPTA 表格的 Forms 8288-A 和 8288。但是，正確填妥 Form W-7 以及直接連絡 IRS (非 Escrow) 來詢問填妥的 Form W-7 的處理，這兩件事完全是申請者本身的責任。申請者必須清楚瞭解一件事，Escrow 公司除了把 Form W-7 附在 FIRPTA 表格的 Forms 8288-A 和 8288 這件事以外，將不會對任何其他事情擔當責任。

Aloha,