

[和訳: 参考の為に和訳されたものであり、英文の書類を正式な書類とする為、署名が必要な場合は英文にご署名下さい。]

[外国人売主用 - 売主及び買主宛のオープニングレター]

エスクロウ番号：
売主：
買主：
物件：

納税者番号（「TIN」）について

依頼人殿：

下記の理由で、当社は貴殿に、上記取引が予定通りクロージングできるよう、貴殿の米国納税者番号（「TIN」）を直ちにお知らせ下さるよう要請します。

TINの必要性。米国税法は、上記取引の権利書登記の直後に内国歳入庁（「IRS」）に届け出る税務書式を数通作成することを義務付けています。これらのIRS書式を作成し、本取引を遅延なくクロージングするために、貴殿のTINを当方までお知らせ頂くことが必要とされています。具体的に言うと、タイトル・ギャランティ・エスクロウ・サービス社（「エスクロウ」）は本売買をIRSに書式1099にて報告する義務があります。更に、もし売主が米国市民でなく、内国歳入法1445条に基づく源泉徴収免除の対象に該当しない場合は、買主は購入価格の10%を、書式8288及び8288-Aに添付して納税しなければなりません。これらのIRS書式には本取引の各当事者のTINを記入しなければなりません。

貴殿のTIN。本取引に関連して記入していただくインフォメーションシートを貴殿にお渡ししてあります。この用紙のTIN欄に必ず記入されて下さい。個人であれば、TINは(米国)社会保障番号（ソーシャル・セキュリティ番号）になります。もし貴殿が米国の市民または居住者でないために社会保障番号を取得できない場合は、貴殿のTINはIRSが貴殿に発行した「個人納税者番号 Individual Taxpayer Identification Number」または「ITIN」でとなります。もし貴殿が、会社等の団体である場合は、貴殿のTINはIRSが団体に発行した「EIN」「雇用者納税番号 Employer Identification Number」または「EIN」です。もし貴殿がTINを有していない場合はインフォメーションシートに「NONE（なし）」と記入し、売主が可及的速やかにTINを取得することの重要性について以下をお読み下さるようお願いいたします。

売主の TIN 取得の重要性

内国歳入法 1445 条に基づき、売主が幾通りかある免除の対象とならない限り、買主は購入価格の 10%を源泉徴収し、書式 8288 及び 8288-A に添付して IRS に送らなければなりません。(FIRPTA & HARPTA の概要については www.tghawaii.com を参照のこと) 売主がこの源泉徴収の免除の対象となるか否かにかかわらず、売主は、IRS に売主の課税所得の全て(掲題不動産の処分から発生する売却益を含む)について IRS に税務申告し、還付金を受領するか納税金額の不足分を収めなければなりません。

IRS は売主が TIN を取得するまでは、源泉徴収金額減額のための申請書式 8288-B の受理も、買主が源泉徴収し書式 8288 及び 8288-A と共に送った 10%を売主の貸方に計上することもしないことをお知らせします。従って、売主が当社に売主の TIN 番号をお知らせするか、または TIN 取得に該当する申請手続きを速やかに行うことが売主の益となります。(これについてより詳細なインフォメーションは、IRS のウェブサイトである www.irs.gov/individuals/article/0,,id=120219,00.html 又は弊社のウェブサイトである www.tghawaii.com に掲載されている「ITIN Guidance for Foreign Property Buyers/Sellers」[外国人物件売主・買主のための ITIN に関するご案内]をご参照下さい。)

個人が ITIN を申請するには IRS 書式 W-7 をご利用になる必要があります。

ITIN は連邦税務申告目的のみである為、申告者は、通常、例外に該当しない限り記入済み税務申告書を書式 W-7 に添付します。「例外 4」は、申告者が、外国人が自己の不動産に対する権利を譲る取引の当事者である場合常に該当します。「例外 4」のケースの場合、申告者は記入済みの書式 W-7 に、(義務付けられている税務申告書の代わりに)FIRPTA 書式 8288 及び 8288-A のコピーを添付します。

上記にご説明しましたとおり、書式 8288 及び 8288-A それぞれに、取引の当事者それぞれの TIN を記入する必要があります。もし外国人売主または外国人買主が ITIN を持っていない場合はそれを取得する義務があります。よって個人の方が書式 W-7 の「例外 4」に基づいて ITIN を取得される手助けとして、エスクローは売主及び・又は買主に FIRPTA 書式 8288 及び 8288-A のコピーをクロージング時にお渡ししております。[そうすれば、その個人の方が「例外 4」に基づき、書式 W-7 原本にこれらの FIRPTA 書式のコピーを(他に必要な身分確認書類と共に)添付し、W-7 記入案内書に記載されている IRS の住所宛に ITIN を申請する為に送ることが出来るからです。]

2010 年 12 月 23 日改訂