

托管交易号码 (ESCROW Number):

关于美国联邦税收法 (FIRPTA) 预提税款协议

夏威夷产权保障及托管交易服务公司 (Title Guaranty Escrow Services, Inc.) (以下简称“ESCROW 公司”) 与买方(_____)及卖方(_____) 在 200_____年针对在此地的物(_____) 达成协议。

事实陈述

- A. 买方与卖方为购买次物业签署合同。
- B. 根据 1986 年美国国税局修正条令第 1445 条规定 (以下简称 “条令”), i) 买方依照购买合同向外籍卖方索取预提税款, 价值为应缴费用的 10%. ii) 买方在物业所有权转让日起 20 天之内, 向国税局 (IRS) 以 FIRPTA 表格 8288 及 8288-A, 缴纳这笔预提税款。
- C. 除非卖方能向 ESCROW 公司提供依 “条令” 所规的非外籍身份证明, 买方授意 ESCROW 公司将值购买物业价格的 10% 的预提税款送缴 IRS.
- D. 因为卖方不是美国人所以未能向买方提供依 “条令” 所规的非外籍身份证明。
- E. 卖方向国税局 (IRS) 申请 IRS “预提税款证书” 允许买方减少预提税款。按美国财务局规定条令 1.1445-3(a), 卖方能够在申请预提税款证书的同时申请提早退税。但是卖方不愿按财务局规定条令 1.1445-3(a) 申请提早退税。
- F. 买方和卖方要求 ESCROW (i) 在 IRS 答复卖方预提税款证书申请之前, 预扣购买物业价值的 10%。(ii) 在 IRS 答复卖方预提税款证书申请之日起 20 天内, 向 IRS 缴交其决定的预提税款全部或部分款项。
- G. 为满足以上段落 F 的要求, ESCROW 公司向卖方额外收服务费美元 250 元。为保证买方有足够资金应付 IRS 索款利息及 (或) 罚款, 卖方需向 ESCROW 公司预支所欠款的 120%。

根据上述事实, 当事人 (买卖双方) 达成以下协议:

1. 卖方声明及授权其律师, 执照公众会计师或 IRS 登记代理人 (即 “卖方代理”) 填写 IRS 表格 8288-B 为卖方申请出售物业预提税款证书。进一步, 卖方代理向 IRS 递交表格 8288-B 并准备及签署 “备办人证书和受让人通知” (参考附件 “A”)。
2. 买方和卖方授意 ESCROW 公司依照条令 1445, 在以下两个条件之一先满足情况下预提 120% 的税款 (即购买价格的 12%) 并向 IRS 上报及支付此款或 IRS 所指定的款项 (有可能少于此款)。条件 (i) ESCROW 公司收到 IRS 对卖方申请的最终决定。条件 (ii) 财产转让之卖据文件记录日起第 100 天。IRS 对卖方申请的最终决定日是卖方或卖方代理收到 IRS 邮寄的预提税款证书或拒绝预提税款证书通知之日。
3. 卖方应安排其代理在收到 IRS 最终决定 7 日之内向 ESCROW 公司提供一份复印件。
4. 除了 “预提税款金额” 项目之外, 买方填好表格 8288 和 8288-A, 并向 ESCROW 公司交付保证金 (金额与表格中的预提税款金额相同)。ESCROW 公司在收到 IRS 最终决定复印件之日 (必须在 IRS 最终决定信上所写日期第 17 天在内), 向 IRS 递交其索款全额。但 ESCROW 公司没有义务向 IRS 缴纳超过预提税款之金额。如预提税款在缴税后有余额, ESCROW 公司会将余额以支票形式邮寄给卖方。卖方邮址是:

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 >>

5. 如果ESCROW 公司在财产转让之卖据文件记录之日起第93天还未收到卖方或卖方代理对IRS最终决定的通知, ESCROW 公司将联络卖方或卖方代理。如果(i) ESCROW 公司在联络卖方或卖方代理7日之内未收到IRS的决定信, 或者(ii) ESCROW 公司收到的IRS最终决定信上的日期超过ESCROW 公司收到此信日期17日, ESCROW 公司会将表格8288和8288-A及**预提税款之全额 (即购买物业价值的12%)**缴交IRS。ESCROW 公司会授意IRS用这笔预提税款的2%作为买方利息和罚款的信贷。但是, 卖方应与IRS周旋并对IRS的罚款或卖方退税利息负全权责任。
6. 卖方理解, 为避免IRS手续上的延误, 向IRS交递**完整的**预提税款证书申请及其所有附件是卖方代理的责任。卖方同意为避免IRS手续上的延误负全权责任并且**无论卖方有否收到IRS的手续延期通知**, 卖方授意ESCROW 公司在成交第100天将预提税款之全额缴交IRS, 除非ESCROW 公司按(以上的)条款5已收到预提税款证书。
7. 卖方理解ESCROW 公司依上述条款5和6将税收表格(FIRPTA) 缴交IRS, 但是在卖方既没有个人纳税识别号码(ITIN) 又没有用W-7表格申请个人纳税识别号码的情况下, IRS不会处理FIRPTA表格向卖方的预提税款提供信贷(除非外籍卖方申请到个人纳税识别号码)。因为申请个人纳税识别号码是卖方代理的责任, 卖方及卖方代理应与IRS打交道并对个人纳税识别号码的申请, 预提税款的信贷, 及卖方退税的金额(如有)负全权责任。
8. 买方和卖方理解按条令1445, ESCROW 公司没有义务预提税款。办理预提税款完全是买方的责任。ESCROW 公司仅仅是依此协议和指示办事。买方和卖方同意ESCROW 公司对因此交易引起的任何财产损失, 债务, 坏损, 费用, 律师费或其他花费, 不负责任。但是如果债务或费用是由于ESCROW 公司的疏忽及渎职引起, ESCROW 公司将不会受此赦免保护。
9. 卖方认知买方与其达成此协议完全是为了卖方的利益。因此, 如果由于任何原因, 在IRS因FIRPTA表格8288和8288-A及10%的FIRPTA预提税款未能及时交递而向买方索取罚款或利息的情况下, 买卖双方授权ESCROW 公司聘请一名律师与IRS打交道减除其向买方索取的罚款和利息。**卖方同意负担律师费, 其他开支及IRS向买方索取的罚款和利息。**并且, 卖方同意买方对因此交易引起的任何财产损失, 债务, 坏损, 费用, 律师费或其他花费不负责任。
10. 本协议的附件可以分开单独在不同时间签署和交付。分别签署后的附件组成一份完整的协议。

以昭信守, 当事人在上述日期达成协议。

夏威夷产权保障及托管交易服务公司 (Title Guaranty Escrow Services, Inc.)

签名 (ESCROW 公司信托财产官员)

签名 (买方)

签名 (卖方)

认可人:

主要经纪人/其代理

主要经纪人/其代理

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 >>

附件 “A”

备办人证书和受让人通知

我，为买方及 **ESCROW** 公司的利益，证明并且宣称：

1. 我是一名执照律师，**或**执照公众会计师，**或**国税局登记的代理人。
2. 我熟知向国税局（**IRS**）按其条令1445(b)(4), 国家财务规定条款1. 1445-3, 及税务程序2000-35, 2000-2 C.B. 211, 获取“合格资格声明”及“预提税款证书”的要求。
3. 为买卖双方对下列物业的买卖，我已备好申请预提税款证书的表格8288-B。
物业：_____

卖方：_____

买方：_____

合同签署日期或DROA：_____

4. 我已在此证书签署日或之前代表卖方向**IRS**递交申请表格8288-B及其他附加文件。因此，依照备办人证书和“受让人通知”（见附件），因为买方是为了配合卖方遵守国家财务规定条款1. 1445-1(c)(2)(i)(B) 程序的要求（为申请表格8288-B一事）并且能及时向**ESCROW** 公司授意，所以买方可避免受条令1445惩罚。
5. 我理解产权保障及托管交易服务公司（**ESCROW** 公司）按条令1445为美国联邦税收法（**FIRPTA**）预提税款一事与买卖双方达成协议。按规定，**ESCROW** 公司预提税款金额是物业出卖价格的12%并且会将此款项的全额或一部分分配给卖方及（或）**IRS**。
6. 我已向**IRS**请求将预提税款证书寄交我的地址（如下）。我会在收到证书7日之内按以下地址将此预提税款证书寄交**ESCROW** 公司。

Title Guaranty Escrow Services, Inc.
235 Queen Street
1st Floor
Honolulu, HI 96813
Attn: Gaile H. Yano
(电话 Tel: 808-521-0211)

签署人证明上述事实真实正确。

签名：_____ 公司名称：_____

姓名：_____ 地址：_____

电话：_____ 日期：_____

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 >>

受让人通知

关于国家财务规定条款1.1445-1(c)(2)(i)(B)规定, 备办人在此通知地产受让人。

以下指名的转让人, 为IRS能减免受让人按IRS条款1445预扣及缴交IRS的10%的FIRPTA预提税款, 已向IRS递交完整的预提税款证书申请表8288-B及所有附件。因此, 按国家财务规定条款1.1445-1(c)(2)(i)(B)程序要求, 受让人预扣购买物业价格的10%(对以下指名的物业), 但应等到受让人收到IRS的最终决定信的复印件后, 在最终决定信日期的20日之内以FIRPTA表格8288和8288-A, 向IRS缴交10%的FIRPTA款项(或决定信指明之款项)并将余额交还给转让人。

转让人姓名: _____

转让人地址: _____

转让人个人纳税识别号码: _____

物业简介 (此预提税款证书申请针对的物业): _____

备办人上交给IRS表格8288-B的日期: _____

*如果转让人是外国人没有个人纳税识别号码 (ITIN), 备办人声明将申请表 W-7 与申请表 8288-B 同时递交给 IRS。此声明证明备办人已填好表格 W-7 (申请个人纳税识别号码 ITIN) 并且附加所需之附件, 将填好的表格 W-7 及申请表 8288-B 同时递交给 IRS 个人纳税识别号码部 (即 IRS, ITIN Operation, P. O. Box 149342, Austin TX 78714-9342 或以下地址:

_____)

签字人证明他或她代表转让人发此通知, 其所有内容是真实和正确的。

备办人签名:

附件 “A” 结束

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 >>