

託管交易號碼 (ESCROW Number):

關於美國聯邦稅收法 (FIRPTA) 預提稅款協議

夏威夷產權保障及託管交易服務公司 (Title Guaranty Escrow Services, Inc.) (以下簡稱“ESCROW 公司”) 與買方 (_____) 及賣方 (_____) 在_____年針對在此地的物業 (_____) 達成協議。

事實陳述

- A. 買方與賣方為購買次物業簽署合同。
- B. 根據 1986 年美國國稅局修正條令第 1445 條規定 (以下簡稱 “條令”), i) 買方依照購買合同向外籍賣方索取預提稅款, 價值為應繳費用的 10%。ii) 買方在物業所有權轉讓日起 20 天之內, 向國稅局(IRS)以 FIRPTA 表格 8288 及 8288-A, 繳納這筆預提稅款。
- C. 除非賣方能向 ESCROW 公司提供依“條令”所規的非外籍身份證明, 買方授 ESCROW 公司將值購買物業價格的 10%的預提稅款送繳 IRS。
- D. 因為賣方不是美國人所以未能向買方提供依“條令”所規的非外籍身份證明。
- E. 賣方向國稅局 (IRS) 申請 IRS “預提稅款證書”允許買方減少預提稅款。按美國財務局規定條令 1.1445-3(a), 賣方能夠在申請預提稅款證書的同時申請提早退稅。但是賣方不願按財務局規定條令 1.1445-3(a)申請提早退稅。
- F. 買方和賣方要求 ESCROW (i) 在 IRS 答覆賣方預提稅款證書申請之前, 預扣購買物業價值的 10%。(ii) 在 IRS 答覆賣方預提稅款證書申請之日起 20 天之內, 向 IRS 繳交其決定的預提稅款全部或部分款項。
- G. 為滿足以上段落 F 的要求, ESCROW 公司向賣方額外收服務費美元 250 元。為保證買方有足夠資金應付 IRS 索款利息及 (或) 罰款, 賣方需向 ESCROW 公司預支所欠款的 120%。

根據上述事實, 當事人 (買賣雙方) 達成以下協議:

- 1. 賣方聲明及授權其律師, 執照公眾會計師或 IRS 登記代理人 (即“賣方代理”) 填寫 IRS 表格 8288-B 為賣方申請出售物業預提稅款證書。進一步, 賣方代理向 IRS 遞交表格 8288-B 並準備及簽署“備辦人證書和受讓人通知” (參考附件“A”)。
- 2. 買方和賣方授意 ESCROW 公司依照條令 1445, 在以下兩個條件之一先滿足情況下預提 120%的稅款 (即購買價格的 12%) 並向 IRS 上報及支付此款或 IRS 所指定的款項 (有可能少於此款)。條件(i)ESCROW 公司收到 IRS 對賣方申請的最終決定。條件 (ii) 財產轉讓之賣據文件記錄日起第 100 天。IRS 對賣方申請的最終決定日是賣方或賣方代理收到 IRS 郵寄的預提稅款證書或拒絕預提稅款證書通知之日。
- 3. 賣方應安排其代理在收到 IRS 最終決定 7 日之內向 ESCROW 公司提供一份複印件。
- 4. 除了“預提稅款金額”項目之外, 買方填好表格8288和8288-A, 並向ESCROW 公司交付保證金 (金額與表格中的預提稅款金額相同)。ESCROW 公司在收到IRS最終決定複印件之日 (必須在IRS最終決定信上所寫日期第17天在內), 向IRS遞交其索款全額。但ESCROW 公司沒有義務向IRS繳納超過預提稅款之金額。如預提稅款在繳稅後有餘額, ESCROW 公司會將餘額以支票形式郵寄給賣方。賣方郵址是: _____
- 5. 如果ESCROW 公司在財產轉讓之賣據文件記錄之日起第93天還未收到賣方或賣方代理

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, 以英語版為準 >>

對IRS最終決定的通知，ESCROW 公司將聯絡賣方或賣方代理。如果(i) ESCROW 公司在聯絡賣方或賣方代理7日之內未收到IRS的決定信，或者(ii)ESCROW 公司收到的IRS最終決定信上的日期超過ESCROW 公司收到此信日期17日，ESCROW 公司會將表格8288和8288-A及預提稅款之全額（即購買物業價值的12%）繳交IRS。

ESCROW 公司會授意IRS用這筆預提稅款的2%作為買方利息和罰款的信貸。但是，賣方應與IRS周旋並對IRS的罰款或賣方退稅利息負全權責任。

6. 賣方理解，為避免IRS手續上的延誤，向IRS交遞完整的預提稅款證書申請及其所有附件是賣方代理的責任。賣方同意為避免IRS手續上的延誤負全權責任並且無論賣方有否收到IRS的手續延期通知，賣方授意ESCROW 公司在成交第100天將預提稅款之全額繳交IRS，除非ESCROW 公司按（以上的）條款5已收到預提稅款證書。
7. 賣方理解 ESCROW 公司依上述條款 5 和 6 將稅收表格(FIRPTA) 繳交 IRS, 但是在賣方既沒有個人納稅識別號碼（ITIN）又沒有用 W-7 表格申請個人納稅識別號碼的情況下，IRS 不會處理 FIRPTA 表格向賣方的預提稅款提供信貸（除非外籍賣方申請到個人納稅識別號碼）。因為申請個人納稅識別號碼是賣方代理的責任，賣方及賣方代理應與 IRS 打交道並對個人納稅識別號碼的申請，預提稅款的信貸，及賣方退稅的金額（如有）負全權責任。
8. 買方和賣方理解按條令 1445，ESCROW 公司沒有義務預提稅款。辦理預提稅款完全是買方的責任。ESCROW 公司僅僅是依此協議和指示辦事。買方和賣方同意 ESCROW 公司對因此交易引起的任何財產損失，債務，壞損，費用，律師費或其他花費，不負責任。但是如果債務或費用是由於 ESCROW 公司的疏忽及瀆職引起，ESCROW 公司將不會受此赦免保護。
9. 賣方認知買方與其達成此協議完全是為了賣方的利益。因此，如果由於任何原因，在 IRS 因 FIRPTA 表格 8288 和 8288-A 及 10%的 FIRPTA 預提稅款未能及時交遞而向買方索取罰款或利息的情況下，買賣雙方授權 ESCROW 公司聘請一名律師與 IRS 打交道減除其向買方索取的罰款和利息。賣方同意負擔律師費，其他開支及 IRS 向買方索取的罰款和利息。並且，賣方同意買方對因此交易引起的任何財產損失，債務，壞損，費用，律師費或其他花費不負責任。
10. 本協議的附件可以分開單獨在不同時間簽署和交付。分別簽署後的附件組成一份完整的協議。

以昭信守，當事人在上述日期達成協議。

夏威夷產權保障及託管交易服務公司（Title Guaranty Escrow Services, Inc.）

簽名（ESCROW 公司信託財產官員）

簽名（買方）

簽名（賣方）

認可人：

主要經紀人/其代理

主要經紀人/其代理

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，以英語版為準>>

附件 “A”

備辦人證書和受讓人通知

我，為買方及 ESCROW 公司的利益，證明並且宣稱：

1. 我是一名執照律師，或執照公眾會計師，或國稅局登記的代理人。
2. 我熟知向國稅局（IRS）按其條令 1445(b)(4),國家財務規定條款 1.1445-3, 及稅務程序 2000-35,2000-2 C.B.211, 獲取“合格資格聲明”及“預提稅款證書”的要求。
3. 為買賣雙方對下列物業的買賣，我已備好申請預提稅款證書的表格 8288-B。

物業: _____

賣方: _____

買方: _____

合同簽署日期或 DROA: _____

4. 我已在此證書簽署日或之前代表賣方向 IRS 遞交申請表格 8288-B 及其他附加文件。因此，依照備辦人證書和“受讓人通知”（見附件），因為買方是為了配合賣方遵守國家財務規定條款 1.1445-1(c)(2)(i)(B)程式的要求（為申請表格 8288-B 一事）並且能及時向 ESCROW 公司授意，所以買方可避免受條令 1445 懲罰。
5. 我理解產權保障及託管交易服務公司(ESCROW 公司)按條令 1445 為美國聯邦稅收法 (FIRPTA) 預提稅款一事與買賣雙方達成協議。按規定，ESCROW 公司預提稅款金額是物業出賣價格的 12%並且會將此款項的全額或一部分分配給賣方及（或）IRS。
6. 我已向 IRS 請求將預提稅款證書寄交我的地址（如下）。我會在收到證書 7 日之內按以下地址將此預提稅款證書寄交 ESCROW 公司。

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

簽署人證明上述事實真實正確。

簽名: _____ 公司名稱: _____

姓名: _____ 地址: _____

電話: _____ 日期: _____

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，以英語版為準>>

受讓人通知

關於國家財務規定條款 1.1445-1(c)(2)(i)(B)規定，備辦人在此通知地產受讓人。以下指名的轉讓人，為 IRS 能減免受讓人按 IRS 條款 1445 預扣及繳交 IRS 的 10%的 FIRPTA 預提稅款，已向 IRS 遞交完整的預提稅款證書申請表 8288-B 及所有附件。因此，按國家財務規定條款 1.1445-1(c)(2)(i)(B)程式要求，受讓人預扣購買物業價格的 10%(對以下指名的物業),但應等到受讓人收到 IRS 的最終決定信的複印件後，在最終決定信日期的 20 日之內以 FIRPTA 表格 8288 和 8288-A，向 IRS 繳交 10%的 FIRPTA 款項（或決定信指明之款項）並將餘額交還給轉讓人。

轉讓人姓名： _____

轉讓人地址： _____

轉讓人個人納稅識別號碼： _____

物業簡介（此預提稅款證書申請針對的物業）：

備辦人上交給 IRS 表格 8288-B 的日期： _____

*如果轉讓人外國人沒有個人納稅識別號碼（ITIN），備辦人聲明將申請表 W-7 與申請表 8288-B 同時遞交給 IRS。此聲明證明備辦人已填好表格 W-7（申請個人納稅識別號碼 ITIN）並且附加所需之附件，將填好的表格 W-7 及申請表 8288-B 同時遞交給 IRS 個人納稅識別號碼部（即 IRS,ITIN Operation, P.O. Box 149342, Austin TX 78714-9342 或以下地址：

_____)

簽字人證明他或她代表轉讓人發此通知，其所有內容是真實和正確的。

備辦人簽名：

附件 “A” 結束

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，以英語版為準 >>