

欠稅財產「留質」問題之二 (Tax Lien II)

上期介紹了有關欠稅的財產「留質」登記 (Tax Lien) 問題以及國稅局可以解除或全面取消 (Total Release) 「留質」的權力範圍。本文繼續談論另外解決「留質」登記的辦法。

- 〈1〉 局部取消 (Partial Release): 在某些情況下，納稅人只需要稅局同意局部取消「留質」便可以籌到足夠的款項來清還拖欠的稅款。例如，局部取消對某一幢房子的「留質」，讓納稅人能夠把這幢樓宅出售，然後清還拖欠。有關這方法的詳情請參閱第 783 號的國稅指南 (IRS Publication 783)。
- 〈2〉 次要位置 (Second Lien Position): 一般來說在欠稅「留質」下國稅局要求掌握首要位置。但是因為按揭 (Mortgage) 的緣故，提供貸款的銀行或財務公司肯定需是首席「留質」地位 (First Lien Position)。在這樣情況下，當國稅局進行「留質」登記時只好屈居人下了。如果這幢樓宇的市值超過按揭的數目的話，樓宇的淨值可能足夠清還部份甚至大部份的欠稅，國稅局亦多數會同意讓納稅人辦理這幢房子的重貸手續，以便清還部份欠稅。重貸後，國稅局仍然是次要位置，重貸的貸款銀行將會是在首要位置 (First Lien Position)。如果希望國稅局同意在重貸後仍然是次要位置的話，由提出要求 (Request) 開始可能需要 30 天到 60 天不等的時間，納稅人不可不知。有關這方面的詳情請參閱第 784 號的國稅指南 (IRS Publication 784)。
- 〈3〉 棄產抵債 (Non judicial Sale): 棄產的意思是放棄任何產權。債權人 (Creditor) 憑作為抵押用的「留質」 (Lien) 權力把產業出售抵債。當然這個情況可能是某一幢物業，某一所有市值的營業或商業，甚至某些生財器具等等。亦可能是全部的產業，包括一切可以變賣的東西。但是債權人在行使第一位置「留質」權力時絕對不能忽略了國稅局對產業的欠稅「留質」權力。所以必須獲得國稅局同意才可以展開出售或拍賣行動。一般需要在出售或拍賣前 25 天以正式書信用掛號 (Register) 方式寄到指定的國稅局地址要求同意出售 (Consent to Sale)。這份要求同意出售的書函最少需要包括一切要點資料，例如欠稅人姓名，地址，國稅局指定負責這項「留質」登記的辦公室地址，及詳細列明有關準備出售的產業的一切細則，日期，地點等等。這份要求書必須與國稅局的「留質」登記副本一同呈交。在正常情況下，如果欠稅人願意放棄並將權力移交國稅局的話，國稅局是會同意債權人把產業出售的。同時，在某法律程序下，只要債權人願意把拍賣所得的剩餘全部存入一個信託戶口內，國稅局亦會考慮接受的。有關這方面的詳情請參閱第 786 號的國稅指南 (IRS Publication 786)。

待續

由陳操勳會計師提供