

常用英文名词解析

Tax Deed 税务地契

Upset Sale “底价出售”: The upset sale is conducted once a year and is the first sale at which a delinquent taxpayer's property may be sold. Properties which are delinquent in real estate taxes for the past two years are eligible for the Upset Sale. The sale of the property is subject to all liens and encumbrances at the time of sale.

The upset price or minimum bid 出售的底价: The dollar amount below which property that is scheduled for sale at an auction is not to be sold. An upset price is intended as a minimum price.

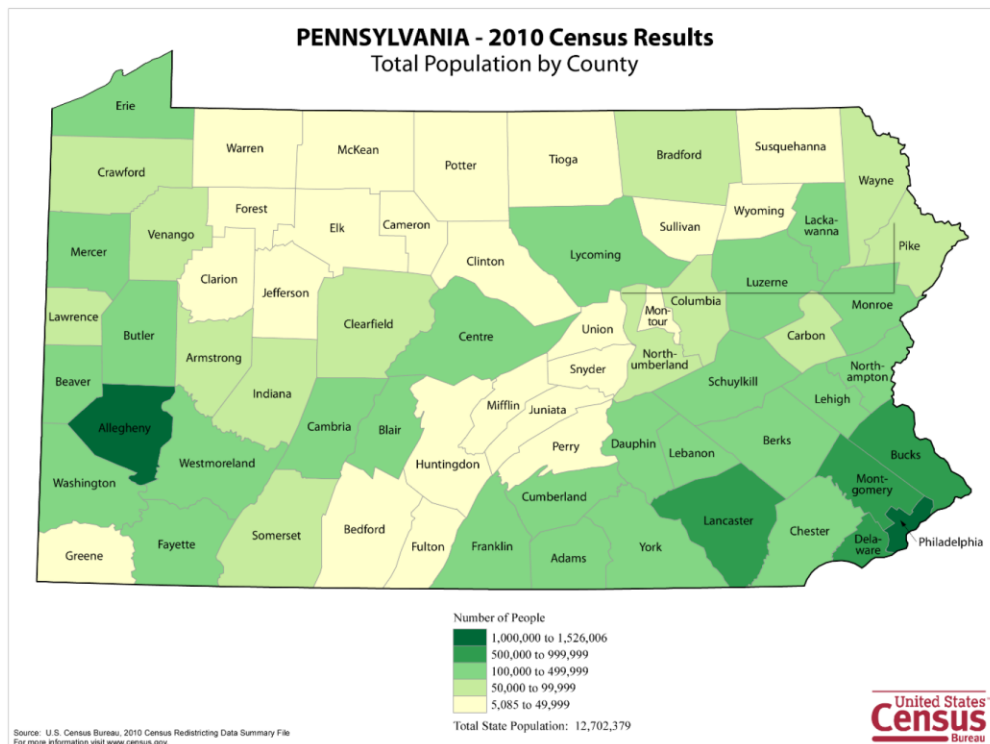
Judicial sale 司法拍卖: The transfer of title to and possession of a debtor's property to another in exchange for a price determined in proceedings that are conducted under a judgment or an order of court by an officer duly appointed and commissioned to do so.

Private bid 私下竞标

Repository list 后台清单: The Repository is a list of properties that have been presented at the Upset Sale and Judicial Sale, but remain unsold. (Please be aware, this list is a guideline and may include properties that have recently been sold or are pending sale approval.)

宾夕法尼亚州简介:

宾夕法尼亚州有 67 个县，首府为 Harrisburg。根据 2019 年数据，总人口达 12,801,989，家庭收入中位数为\$59,195，为全美收入第 25 名。



宾夕法尼亚州概况：

宾州是一个税务地契 (Tax Deed) 州。在费城 (Philadelphia)、匹兹堡 (Pittsburgh)、斯克兰顿 (Scranton) 和阿勒格尼 (Allegheny) 郡买的税务地契都有赎回期 (Redemption period)。所有其他郡县 (County) 卖的都是传统的税务地契 (Tax Deed)。税收销售 (Tax Sale) 在宾州都是由郡县 (County) 的税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 举办。当税务拖欠超过 1 年，郡县的财务主管 (County Treasurer) 会在欠税物业上放一个留置权 (lien)。一旦税务拖欠长达 2 年，郡县的财务主管 (County Treasurer) 会把账户转到税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau)，由他们负责收税和强制执行。当此事发生后，所有拖欠的地税只能交给税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau)，而不是当地的收税员。依据州法，税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 可以以四种方式出售税务地契 (Tax Deed)。

- 1. 底价出售 (Upset sale)：** 底价出售 (Upset sale) 一般是每年【九月】在当地郡县 (County) 的法院举行。税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 会在出售前至少 30 天，在当地发行的两家报纸上刊登广告，并且会按照州里关于法拍的要求，给将出售的物业地契上列出的每个业主都发一封挂号信。底价出售 (Upset sale) 的竞拍底价 (Upset price or minimum bid) 等于业主拖欠的税款 (delinquent taxes) + 市政留置权 (municipal liens) + 法庭费用 (court costs)，竞拍价高者得。宾州的法拍法规允许滞留权 (Liens)、法庭判决 (Judgements) 和抵押 (Mortgages) 在底价法拍后仍然保留。所以如果买家在底价出售 (Upset sale) 买了物业，那么他将负责所有和该物业相关的滞留权 (Liens or encumbrances) 或债务 (Debts)。以底价 (Upset price) 购买地皮 (parcel) 的买家将负责该物业上的所有留置权 (Liens) (包括抵押 Mortgage 和技工留置权 Mechanics Liens) 和当前的地产税以及不动产转让费 (该物业的评估价值的 2%)。所以在宾州买税务地契 (Tax deed) 之前必须要做产权搜索 (Title search)。在税收销售 (Tax sale) 之后的 30 天内，税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 将会给拖欠税款的业主发出通知 (sale notice)，并在 60 天内向法院递交请愿书 (petition) 来确认税务地契的出售。拖欠税款的业主从法院确认后的 30 天内可以递交任何的反对意见。当法院确认之后，税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 将会执行并记录这个税务地契 (Tax Deed) 到购买者名下。
- 2. 私人竞标 (Private bid)：** 当一些物业在底价出售 (Upset sale) 时没有卖掉的话，郡县将会进行私人竞标 (Private bid)。在宾州，私人竞标 (Private bid) 和很多其他州的密封投标系统 (Sealed bid system) 很像。感兴趣的买家向物业所在地郡县的税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 递交一份书面的竞价。税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 决定是否接受或拒绝该竞价。如果竞价被接受，税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 将会在当地发行的报纸登一份广告宣布该物业行将售出 (pending sale)。任何持反对意见的人都可以在 45 天内去法院请愿。和底价出售 (Upset sale) 一样，在私人竞价 (Private bid) 中出售的

物业也遵循同样的法拍法规。买家同样需要负责该物业上所有的滞留权 (Liens)、法庭判决 (Judgements) 和抵押 (Mortgages)。

3. **司法出售 (Judicial sale)**：除此以外，一年会有一次司法出售 (Judicial sale)，竞拍价高者。通常在【十一月】在当地举行，但也可能是底价出售 (Upset sale) 之后的任何时候。司法出售 (Judicial sale) 囊括了那些没有在底价出售 (Upset sale) 或私人竞标 (Private bid) 中卖出的物业。税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 将会对每个物业经行产权搜索 (title search)。产权搜索 (title search) 将会显露出所有的这个物业上的滞留权 (Liens)、法庭判决 (Judgements) 和抵押 (Mortgages)。当这些完成后，税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 将会通知所有的滞留权所有人 (Lien holders) 和债权人，这些房产将会被清除所有的滞留权和债务后出售 (sold free and clear of Liens and encumbrances)，但是某些政府留置权和法庭判决 (government liens and judgements) 可能依然会被保留，具体哪些会保留取决于当地郡县条款，详情请咨询律师。这些滞留权所有人 (Lien holders) 和债权人被给予机会维护他们在这个物业上的利益。不过买家仍然需要负责当前的税务和不动产转让费。买家将会在拍卖后很快收到邮寄的税收地契 (Tax Deed)。
4. **清单出售 (Repository Sale)**：那些在司法出售 (Judicial sale) 中也没有卖出去的物业，会被放入仓库清单 Repository list。郡县 (County) 有权拍卖或在柜台出售，采取溢价竞拍 (Premium Bid) 的方式或者密封投标 (Sealed Bid)。如果是采取公开溢价竞拍，通常在【一月】举办；密封投标则是先到先得。很多郡县 (County) 选择公开在柜台出售。感兴趣的人可以查看 OTC 数据库并且下载柜台出售的物业名单。买家向税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 递交一份书面的竞价。有些郡县 (County) 允许买家递交任何价格的竞价。任何在仓库清单 (Repository list) 上的物业，任何报价都要被物业所在地的所有税务分区比如乡镇 (Township Borough)，郡县 (County) 和学校所接受才能出售。当竞价被接受后，买家将会收到邮寄的物业的税收地契 (Tax Deed)。竞标的最低价由各个郡县自行决定，这个价格很可能大大低于原始的底价 (upset price)。这个清单上的物业通常被认为是干净出售，并且清除所有的税务要求 (Tax claim) 和市政要求 (Municipal claim)、抵押 (mortgage) 和留置权 (liens)。和司法出售一样，买家仍然需要负责当前的税务和不动产转让费。

所有的税务销售都是由该郡县 (County) 的税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 负责。大部分宾州的郡县都会在网上挂出税务销售的信息，许多县还会把它们税务销售的清单放在网上。较大一些的郡县的网站上会有评估数据，然而对于那些较小的郡县，投资人就必须去它们的评估部门

(assessment department) 做物业的调研。并且因为这些物业地址在销售清单上并没有披露，投资人还要去测绘部门 (mapping department) 找到该物业的位置。除此以外，投资人也许还要搜索该物业是否有任何在税收索赔办公署 (Tax Claim Bureau) 的搜索中被遗漏的滞留权 (Liens)。这很重要，因为投资人有义务去偿付任何没有被税收销售通知到的留置权所有人 (lien holder)。为了完

成这一步，投资人需要去郡县（County）的首席书记官办公室（the County prothonotary's office）。

尽管我听说费城市政府有销售 tax lien，但是这并不是真的。匹兹堡市和费城市确实有称作“税收留置权销售”（“tax lien sales”）的环节，但是他们实际上是通过售卖地契去满足城市征收的税收留置权（selling deeds to satisfy tax liens levied by the city）。事实上，匹兹堡市售卖的是可赎回的地契（redeemable deeds），给了 90 天的赎回期（redemption period）和 15% 的罚金（penalty）。费城的税收销售（tax sale）通常由律师事务所举办，举办频率可以高达一个月一次。费城的税收销售是由 Linebarger, Goggan, Blair and Sampson, LLP 这个律师事务所举办的，他们的信息公布在 <http://www.publicans.com/>。

除了可赎回的地契销售，在 2014 年的时候，费城举办了第一个网络线上的税收留置权的销售（tax lien sales）。该销售现在每年一次，在 www.RealAuction.com 举办。

回报率：

税务地契（Tax Deed）

拍卖类型：

底价出售（upset sale）+ 私人竞标（private bid/sale）+ 司法出售（judicial sale）+ 清单出售（repository sale）

赎回期：

不同的郡县不同，从 9 个月到 2 年不等。一旦税务拖欠长达 2 年，郡县就会把欠税物业放入底价出售（upset sale）进行出售。

柜台交易（Over the Counter）：

那些在司法出售（Judicial sale）中也没有卖出去的物业，会被放入仓库清单 Repository list。郡县（County）有权拍卖或在柜台出售，采取溢价竞拍（Premium Bid）的方式或者密封投标（Sealed Bid）。

法拍信息：

竞拍条件和起拍价、是否能拿到干净的产权等，受拍卖的类型影响。

拍卖日期：

宾州有四种不同的房地产税地契拍卖，分别在一年中的不同时段。

有用的提示：

税务机关 (Tax Authority)：

税收销售是由郡县 (County) 的税收索赔办公室 (tax claim office) 或者郡县财务主管 (County Treasurer) 举办的。

线上信息：

<https://www.revenue.pa.gov/GeneralTaxInformation/Compliance/Liens/Pages/default.aspx>

拍卖网站：

在 2014 年的时候，费城举办了第一个网络线上税收留置权的销售 (tax lien sales)。这场销售现在每年一次，在 www.RealAuction.com 举办。

Wayne County, Pennsylvania Upset Sales: www.bid4assets.com.

州法律和法规：

参考文献：

Shade Ferre & Stephen Swenson 《US State Guide》

Joanne M. Musa, 《State Guide to Tax Lien and Tax Deed Investing》

Dustin Hahn, 《Tax Lien and Deed Investing Quick Start Guide Get the facts on where to invest》

AskAlHow.com Real Estate Tax Sale Brochure