

佛罗里达州(Florida)简介:

佛罗里达州是位于美国东南部, 人口超过2100万, 美国50个州中人口第三大州。该州西面是墨西哥湾, 西北与阿拉巴马州接壤, 北与乔治亚州接壤, 东边是大西洋, 南面是佛罗里达海峡。该州的首都是塔拉哈西 (Tallahassee), 其人口最多的市政城市是杰克逊维尔 (Jacksonville)。迈阿密大都会市区有近620万人口, 是佛罗里达州人口最密集的城市地区, 也是美国人口最密集的第七大城市地区。该州人口超过一百万的其他城市地区是坦帕湾, 奥兰多和杰克逊维尔。佛罗里达州的1万亿美元经济体是美国所有州中的第四大经济体, 如果是一个国家, 佛罗里达州将是世界上第16大经济体。



Map of the United States with Florida highlighted

Country	United States
Before statehood	Florida Territory
Admitted to the Union	March 3, 1845 (27th)
Capital	Tallahassee ^[1]
Largest city	Jacksonville ^[5]
Largest metro	South Florida

<https://en.wikipedia.org/wiki/Florida>

佛罗里达州(Florida)概况:

佛罗里达州是少数同时使用房产税留置权(tax lien)和税务地契(tax deed)的州之一。这种不同寻常的执法系统组合为投资者提供了一些独特的机会。房产税留置权和税务地契通过两种单独的销售类型提供。税务人员(tax collector)负责征收和执行该县的地产税。这包括发行留置权和持有房产税留置权销售。税务地契通过巡回法院(Circuit Court)的书记员为每个

县签发和出售。房产税留置权和税务地契都通过税收销售方式出售给公众。在佛罗里达州，税收销售有两种不同的方式。销售以实时现场拍卖或实时在线拍卖方式进行。

房产税留置权：

大多数县在5月和6月的初夏月进行税收留置权销售。在销售日之前，该县网站和当地报纸连续三周刊登公告。投资者通过"竞价降低"留置权利率来竞争。留置权授予愿意接受最低利率回报的投资者。佛罗里达州的房产税留置权每年支付18%的最高回报率，即每月1.5%。投标从州最高18%开始，以0.25%的递减竞拍。房产税留置权购买期为2年。佛罗里达州的许多县都是美国房产税留置权拍卖最受欢迎的县之一。这在很大程度上是由于所谓的"提前赎回惩罚"。在第一年内兑换的任何房产税留置权都可得到5%的固定回报。这5%的固定利率是附加在税收留置权赚取的利率回报之上的。因此，5%的提前赎回罚款可以显著提高投资者的整体回报。例如，在拍卖会上以每年12%的利率赢得房产税留置权的投资人，在房产税留置权赎回之前，每月将按1%的费率获得回报。如果房产税留置权在第一年内赎回，将有资格获得提前赎回罚款。在美国大多数州，这种情况下的税收留置权将赚取3个月的利息，如在此示例中为3%。佛罗里达州的提前赎回罚款增加了5%的固定利率，使投资者得到9%的总回报。3个月投资而得到9%的回报率优于大多数投资全年的回报率。当确认利率和回报时，它们通常基于一个日历年。6个月内获得20%的回报，可以说是每年40%的回报。提前赎回惩罚政策使投资者有可能在竞拍时出更低利率的竞价。

税务地契：

佛罗里达州对待房产税留置权丧失抵押品赎回权(tax lien foreclosure)的方式与其他州不同。佛罗里达州的税收留置权以2年的赎回期出售。在大多数州，赎回期的结束标志着税收留置权持有人可以启动止赎过程的时间点。当赎回期在佛罗里达州的税收留置权到期时，该县将接管止赎过程。启动和执行取消抵押品赎回权等操作由县完成。当止赎过程接近完成时，该县将安排一次税务地契销售(tax deed sale)。在拍卖会上，该房产作为税务地契出售给出价最高者。拍买所得用于偿还任何留置权持有人或物业拖欠财产税。房产拍卖后，县里会向税收留置权持有人寄一张支票，以偿还其初始投资和利率回报。这种执法系统允许佛罗里达州的县出售税收留置权和税务地契。它还增加了税收留置权持有人投资的整体安全性。尽管出售了税务地契，但税收留置权持有人在赎回期到期后仍在法律上有权获得司法止赎。税收留置权通常在税收留置权持有人有机会止赎之前赎回。在大多数情况下，税收留置权赎回，税收留置权持有人从县里以支票的形式获得其初始投资和利率回报。如果税收留置权不能赎回，税收留置权持有人必须在税收留置权出售后7年内申请税务地契。税收留置权金额包括单个会计年度的所有拖欠税、罚款和费用。税务地契开拍的最低起拍价包括所有拖欠税款、罚款和丧失抵押品赎回权时所欠的财产费用。税收留置权使用投标降低利率系统出售，投标从州最高18%开始。税务地契使用溢价投标系统出售。愿意支付最高金额超过最低出价的投资者将获得该税务地契。大约75%的佛罗里达州县目前正在利用网上拍卖进行税收留置权和税务地契销售。大多数县使用两个不同的拍卖公司开发网站

之一进行税收销售。这些拍卖网站有教程，财产清单，和有关销售的信息，以帮助希望参与拍卖的投资者。这些线上网站让全县的投资者有机会参与佛罗里达州的税务销售。无论你的目标是获得房产，或赚取高利率的回报，佛罗里达州可以让每个人都心想事成。

回报率：

佛罗里达州为投资者提供年度税收留置权券最高达18%的回报率。税收留置权投资者还可以通过提前赎回罚款在第一年赎回的留置权额外获得 5%的利率。

投标类型：

佛罗里达州各县出售税收留置权和税务地契。

房产税留置权：

佛罗里达州各县使用"投标降低利率"制度。投资者通过降低他们愿意接受的回报率来竞争。

税务地契：

佛罗里达州各县使用溢价投标系统。该物业是竞价上升，直到一个高出价胜出。

赎回期：

税收留置权券的赎回期为 2 年。在2年赎回期之后，税收留置权持有人可以申请税收地契。然而大多数税收留置权在此发生之前已经由县里作为税收地契出售。该县启动止赎程序，并安排房产进行税收地契出售。出售该税收地契的收益用于偿还任何税收留置权持有人。

税务地契信息：

除发给购买者的税务地契外，所有税务地契均以县名签发。任何作为该地契持有人的自然人、公司和公司，都有权立即拥有该地契中所述的土地。如果拥有要求被拒绝，买方可向巡回法院(circuit court)申请协助。巡回法院随后向拒绝搬迁的人发出5天通知。如果他仍不

搬离，将被告上法庭。在法院确定该诉讼的有效性后，治安官(sherriff)将被派去驱逐该人。

柜台交易(Over the Counter):

在佛罗里达州的许多县，柜台上都提供税收留置权和税务地契的交易。可查 看OTC 数据库, 下载柜台上出售的税收销售清单。

房产税留置权：未售出的房产税留置权可以通过税务处(tax collector office) 出售给公众。出售过后，请与县司库(county treasurer) 核实柜台所售税收留置权。在柜台购买的税收留置权一律获得最高18%的回报。

税务地契：未售出的税务地契可通过过法院书记员(Clerk of Courts) 提供给公众。留拍的税收地契通常被称为"可用土地清单"，可以以最低起拍价购买。

拍卖日期:

佛罗里达州所有67个县必须在每年6月1日之前开始税收留置权拍卖。大多数拍卖是在五月份进行的。许多县全年进行税务地契拍卖。与当地县税务员核实税收留置权拍卖日期，当地法院书记员核查税务地契拍卖日期。

有用的提示:

佛罗里达州几十年来一直是税收留置权和税务地契投资最好的州。佛罗里达州许多县在五月份提供税收留置权拍卖。网上拍卖在许多县都很流行。税务地契拍卖以每月一次的频率在佛州各地进行。法院书记员监督所有税务地契拍卖。

在线拍卖:

在线拍卖由www.realauction.com和www.granstreet.com

税务机构:

县税收留置权税务处(County Tax Collector for liens), 巡回法院书记(Clerk of the Circuit Courts for deeds)

州法律和法典：

佛罗里达州法规，第十四章，第197章"税收，销售和留置权。Florida Statutes, Title XIV, Chapter 197 "Tax Collections, Sales, and Liens."

http://www.leg.state.fl.us/statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&URL=0100-0199/0197/0197ContentsIndex.html&StatuteYear=2020&Title=%2D%3E2020%2D%3EChapter%20197

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》