亚利桑那州概况：

亚利桑那州是美国西南地区的州。在50个州中，它是第六大州，第十四人口大州。它的首都和最大的城市是凤凰城。 该州人口约为7，378，490人 。（worldpopulationreview.com)

2011年的州生产总值是2590亿美元。 这个数字使亚利桑那州的经济规模超过了爱尔兰，芬兰和新西兰等国家。该州经济的构成适度多样； 尽管医疗保健，运输和政府仍然是最大的部门。该州的人均收入为40,828美元，在美国排名第39位。该州的家庭收入中位数为50,448美元，在美国排名第22位，略低于美国全国平均水平。在其历史的早期，亚利桑那州的经济依赖于“五个C”：铜，棉花，牛，柑橘和气候（旅游业）。 铜仍然广泛地从许多广阔的露天和地下矿山开采，占全国产量的三分之二。(en.Wikipedia.org)

亚利桑那州是一个税收留置权 （Tax Lien）州。亚利桑那的最高回报率为每年16%，即每月1.33%。业主有3年期限支付拖欠税款和罚款。投资者在赎回期届满后，可随时向县高级法院提出止赎。

在亚利桑那州，不动产税从特定年份（例如2015年）的1月1日开始进行评估。 一半的不动产税在该年10月的第一天（例如2015年）到期，而另一半的税负则在第二年的3月的第一天（例如2016年）到期。 如果业主在11月的第一天（例如2015年）前未缴纳分摊的税款的前半部分，则会拖欠。 下半年的税款将在第二年（例如2016年）的5月1日到期。 到次年的12月（例如2016年），亚利桑那州每个县（其中15个县）的司库（Treasurer)会准备一张含滞纳税的物业清单。 根据亚利桑那州的法律，司库（Treasurer）必须准备一份拖欠税款清单，并在每年的一月或二月（例如2017年）发布该清单，然后将拖欠通知发送给业主，说明其留置税（也称为购买证明） 如果未在该日期之前缴纳税款，则将在指定日期通过拍卖（实时或在线方式，取决于县）出售。 县司库负责进行税务销售。县必须在销售前连续四周在当地报纸上公布税收销售清单。大多数亚利桑那州县也公布拍卖名单在他们的县网站。业主可以在拍卖前一天缴纳拖欠税费，避免留置权。在出售当天，任何符合条件的税务留置权均通过公开拍卖提供。拍卖会每年在二月份举行。司库负责确定销售的确切日期和时间。留置权税额包括以下各项的总和：拖欠不动产税（可能包括前几年的拖欠税，罚款和费用），从拖欠之日起产生的利息，广告罚款，开具发票的费用，税务证明和“纳税人信息基金”费用。 税收留置权证书的发行和拍卖受《亚利桑那州修订法规》第18章第42章的约束。 (State Law and Code: Arizona Revised Statutes Annotated, Title 42, Chapter 18. “Collection and Enforcement.”)

每个县对拍卖程序的处理方式都不相同。 例如，Maricopa，Coconino和Pinal County进行在线拍卖，而Pima，Santa Cruz和Cochise等进行现场拍卖。 在线拍卖和现场拍卖之间都非常不同。 每个县的司库还可以决定是否允许竞争的留置权持有人。 例如，在Pima县和Maricopa县，司库允许多名投资者对同一财产持有留置权，而在Cochise，Coconino和Pinal县，投资者必须从本质上买断另一位税收留置权持有人并介入 该税收留置权持有人。

参加网上拍卖者需登记注册，填写投标人信息表和W-9表格。注意用正确的税务标识号正确填写 W-9 表格。IRS 要求司库办公室为未合规或未在 W-9 表格上错误报告税务标识号而扣留所有收益的 31%。 存入保证金， 保证金通常是一个设定金额，或您计划投资金额的百分比， 一般是10%。任何未使用的存款资金在出售后返还。亚利桑那各县使用一种降低利率的投标制度来拍卖税收留置权。投资者出价降低利率回报，直到投资者愿意接受最低回报率成立。 例如，在现场拍卖中，如果一个买家叫出16％，而另一个买家叫出8％，则叫价8％的竞标者将能够购买总金额的该税收留置权，并以该留置权的8％的利率获得利息，直至由业主赎回物业。此金额按月按比例计算，每月的每个部分作为一个整体进行计数。购买后的第一个月开始产生利息。 例如，如果您在2月26日的拍卖会上购买了税收留置权，那么利息将从3月1日开始产生。 如果老业主在3月2日还清了留置税，则将支付整个3月份的利息。 然而，在3月1日还是3月31日哪一天还清留置税就没关系了-利息计算是相同的。

由于亚利桑那州允许电子税留置权证书（electronic registration of tax lien certificates），在某些县，您将不会获得实际的税务留置权证书，但收据上列出您购买的税务留置权宗地编号（ parcel number）、证明编号（certificate number）、已支付金额和利息投标金额。根据县，必须在销售当天或第二天付款。有些县可能接受电汇（wire transfers），但需要在销售前安排。随后的税款可以支付并添加到证书的面值，县司库将从证书持有人那里收取5.00 美元的费用。

留置权以3年的赎回期出售。在3年赎回期内未赎回的，业主将被取消赎回权。投资者止赎必须在拍卖之日起10年内提交，否则留置权无效。当赎回期到期时，留置权持有人必须与县司库联系，启动止赎程序，并申请 司库契约 （ treasurer’s deed）。留置权持有人将被要求支付产权搜索的费用，以及发布和邮寄通知的费用。当留置权持有人启动丧失抵押品赎回权时，高等法院将审查申请，以验证所有权的转让。在高等法院核实申请后，将建立成为税务地契 （tax deed) 并发给留置权持有人。

回报率：

亚利桑那的最高回报率为每年16%，即每月1.33%

销售类型：税务留置权和税务契约

投标类型：投标降低利率。投标人通过降低他们愿意接受的回报率来竞争。留置权金额包括所有拖欠税款、罚款和费用的总和。投标以最高回报率开始 （16%）以百分之零点二五的增量下降 （.25%）直到最低出价已经确定。

兑换期：业主有3年支付拖欠税款和罚款。投资者在赎会期届满后，可随时向县高级法院提出止赎。止赎必须在拍卖之日起10年内提交，否则留置权无效。

柜台交易：亚利桑那提供柜台税留置权。亚利桑那县在柜台投资中称为"分配采购" （Assignment Purchasing）。大多数县在出售后大约 1 个月在县网站上的柜台列表上发帖。在亚利桑那的柜台投资为投资者提供了最大的回报（16%）没有与税收销售相关的麻烦。

止赎信息：税留置权持有人可以在出售后3年启动止赎程序。所有诉讼申请必须经高等法院批准，才能发出诉讼。止赎必须在拍卖之日起10年内提交，否则留置权无效。

税务地契 （Tax Deed）：

亚利桑那的一些县也提供税务地契(Tax Deed)。未购买且未兑换的税务留置权最终由该县取消抵押品赎回权。这些房产作为税务地契（Tax Deed） 提供给投资者。在亚利桑那州，大多数税务地契（Tax Deed ）由原始土地和农村土地组成。这些财产在税收留置权出售后由政府持有5年，然后再交还给政府，然后在拍卖中出售。税务地契（Tax Deed) 通过县监事会( the Board of County Supervisors) 进行。 大多数销售在 11 月和 12 月举行，但也有县在 3 月进行销售。与大多数税收契据销售一样，亚利桑那州税务地契在出售时没有任何担保，您必须咨询律师或产权公司才能获得该财产的明确产权。 您必须注册才能参加拍卖。 亚利桑那州法规未设定最低出价。 通常希望在销售当天以现金，电汇(money wire)，银行本票（cashier’s check）或汇票（money order）付款。 您将收到付款收据，并且契约将在60天内邮寄给您。 与其他可能要求您支付巨额房地产转让费或契约准备和记录费的州不同，这些费用在亚利桑那州是很少的。 未售出的物业无法从柜台购买，但将在第二年的税务地契拍卖出售。

有用的提示：根据州法规，税务留置权不优先于州留置权 (a state lien)。因此，您对地宗(parcel) 的调研应该包括州留置权的调研。一些亚利桑那州县现在提供在线拍卖。真正的拍卖公司和格兰特街集团已经签约亚利桑那州县进行网上拍卖。亚利桑那的在线拍卖可以在以下网站上查看：[www.realauction.com和Grantstreet.com](about:blank)

亚利桑那州的县网上有很多信息。 请务必先尝试访问司库的网站。例如： Treasurer.maricopa.gov

税务局：县司库 county treasurer

州概况：亚利桑那州有15个县。Apache County 人口 72,043，Cochise County 人口 125,433， Conconino County 人口144,429， Gila County 人口 54,235， Graham County 人口 38,072，Greenlee County 人口 9,483，La Paz County 人口 21,098, Maricopa County 人口 4,410,824，Mohave County 人口 209,550， Navajo County 人口 111,606，Pima County 人口 1,039,073， Pinal County 人口 447,138， Santa Cruz County 人口 46,511， Yavapai County 人口 231,993， Yuma County 人口212,128.

主要城市及所在县

Tucson, Pima County

Phoenix, Maricopa County

Eloy, Pinal County

Williams, Coconino County

Mesa, Maricopa County

Yuma, Yuma County

Glendale, Maricopa County

Kingman, Mohave County

Scottsdale, Maricopa County

Lake Havasu City, Mohave County

州法律和法典：亚利桑那州修订法规注释，第42章，第18章。"收集和执行。”