

# Οδηγός για τους Δήμους – Δημοτικά τέλη και χρεώσεις

Ο κάθε δήμος συλλέγει δημοτικά τέλη από τους δημότες και τις επιχειρήσεις του δήμου για να help fund local infrastructure and services (βοηθήσει στη χρηματοδότηση τοπικών υποδομών και υπηρεσιών). Οι δήμοι χρησιμοποιούν την αξία των ακινήτων ως βάση για την κατανομή της επιβάρυνσης σε ολόκληρο το δήμο.

Calculating how much each property owner pays in rates ο υπολογισμός του ποσού που κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου πρέπει να πληρώσει σε τέλη περιλαμβάνει τον προσδιορισμό του συνολικού ποσού των απαιτούμενων εσόδων από τα τέλη και αυτό διαιρείται με τον συνολικό αριθμό των φορολογητέων ακινήτων για τον καθορισμό μιας αναλογίας στο δολάριο.

Η αναλογία στο δολάριο εφαρμόζεται μετά έναντι κάθε μεμονωμένης αξίας ακινήτου για να υπολογιστεί το ποσό που θα πληρώσει ο κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου. Τα δημοτικά τέλη συνήθως αποτελούν περίπου το ήμισυ των εσόδων ενός δήμου και είναι μια μορφή φόρου ακίνητης περιουσίας.

Η νομοθεσία της Βικτώριας που επιτρέπει στους δήμους να επιβάλλουν τέλη και χρεώσεις είναι ο Local Government Act 1989 (Νόμος Τοπικής Αυτοδιοίκησης 1989).

Μπορείτε να δείτε και να συγκρίνετε την Οικονομική Επίδοση του κάθε δήμου στον ιστότοπο Know your Council site (Γνωρίστε το Δήμο σας). Για να το κάνετε αυτό, κάντε κλικ στο εικονίδιο της περιοχής εξυπηρέτησης, επιλέξτε τον δήμο σας από το φίλτρο και μετά χρησιμοποιήστε το πλαίσιο ελέγχου για να επιλέξετε τρεις επιπλέον παρόμοιους δήμους για να κάνετε σύγκριση από τη λίστα.

## Πληρωμή δημοτικών τελών

Τα τέλη εισπράττονται ετησίως. Πρέπει να καταβάλλονται σε τέσσερις δόσεις ή ως εφάπαξ ποσό αν επιτρέπεται από τον δήμο. Οι ημερομηνίες προθεσμίας πληρωμής των δόσεων είναι η τελευταία ημέρα του Σεπτεμβρίου, Νοεμβρίου, Φεβρουαρίου και Μαΐου. Στις περιπτώσεις που επιτρέπονται εφάπαξ πληρωμές, πρέπει να καταβληθούν μέχρι τις 15 Φεβρουαρίου. Οι δήμοι αναγράφουν αυτές τις λεπτομέρειες και τις επιλογές πληρωμής στις ειδοποιήσεις τους για τα δημοτικά τέλη.

Μερικές φορές ένα δήμος μπορεί να προσφέρει κίνητρα στους δημότες φορολογούμενους να πληρώσουν πριν από την προθεσμία πληρωμής. Αυτά πρέπει να αναφέρονται λεπτομερώς στην ειδοποίηση για τα δημοτικά τέλη.

## Απλήρωτα δημοτικά τέλη

Τα απλήρωτα δημοτικά τέλη παραμένουν χρέος επί του ακινήτου, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε αλλαγή στην ιδιοκτησία. Εάν καθυστερήσει η πληρωμή των τελών και χρεώσεων για περισσότερα από τρία χρόνια χωρίς να γίνει συμφωνία με τον δήμο, ο δήμος μπορεί να λάβει δικαστική εντολή που θα του επιτρέπει να πουλήσει ή αναλάβει την κυριότητα του ακινήτου για να ανακτήσει το χρέος.

# Οδηγός για τους Δήμους – Δημοτικά τέλη και χρεώσεις

## Τόκοι υπερημερίας

Αν σας έχει εκδοθεί ειδοποίηση για πληρωμή δημοτικών τελών θα πρέπει να της δώσετε τη δέουσα προσοχή. Οι δήμοι χρεώνουν τόκους υπερημερίας για απλήρωτα τέλη και χρεώσεις. Αυτοί οι τόκοι υπολογίζονται από την ημερομηνία κατά την οποία έπρεπε να πληρωθούν τα δημοτικά τέλη.

Οι τόκοι υπερημερίας καθορίζονται βάσει του Penalty Interest Rates Act 1983 (Νόμος Τόκων Υπερημερίας 1983).

## Οικονομικές δυσκολίες

Οι δήμοι μπορεί να επιλέξουν να αναβάλουν ή να άρουν την απαίτηση πληρωμής από το συνολικό ποσό ή μέρος των απλήρωτων δημοτικών τελών σε περιπτώσεις πραγματικών οικονομικών δυσκολιών. Οι δήμοι έχουν συνήθως μια πολιτική σχετικά με το πότε μπορεί να ισχύσει μια άρση απαίτησης πληρωμής.

Μπορείτε να υποβάλετε αίτηση στο δήμο για άρση ή αναβολή απαίτησης πληρωμής εάν θα υποστείτε μεγάλες οικονομικές δυσκολίες με την καταβολή των δημοτικών τελών σας. Ρωτήστε το δήμο σας εκ των προτέρων πριν κάνετε αίτηση για να μάθετε για την πολιτική του δήμου.

Ο δήμος μπορεί επίσης να άρει την απαίτηση πληρωμής από ένα μέρος των δημοτικών τελών σας εάν έχετε κάρτα μειώσεων. Το ελάχιστο ποσό της άρσης απαίτησης πληρωμής καθορίζεται από την πολιτειακή κυβέρνηση και αναπροσαρμόζεται. Ωστόσο, σε ορισμένες περιπτώσεις μεμονωμένοι δήμοι μπορεί να αποφασίσουν να αυξήσουν το ποσό άρσης απαίτησης πληρωμής. Για να περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις μειώσεις στα δημοτικά τέλη, επικοινωνήστε με τη Γραμμή Πληροφοριών Μειώσεων (Concessions Information Line) στο 1800 658 521.

## Επιστροφή χρημάτων και μειώσεις

Οι δήμοι μπορεί επίσης να εγκρίνουν μια επιστροφή χρημάτων ή μείωση των τελών και χρεώσεων για να βοηθήσουν στην «ορθή» ανοικοδόμηση και προστασία κτιρίων ή τόπων ιστορικής, περιβαλλοντικής, αρχιτεκτονικής ή επιστημονικής σημασίας εντός του δήμου. Η «ορθή» ανοικοδόμηση μπορεί να καλύψει χρήση της γης, οικονομική ανάπτυξη και περιβαλλοντικούς στόχους.

Μια απόφαση του δήμου με την οποία εγκρίνεται μια τέτοια επιστροφή χρημάτων ή μείωση πρέπει να αποδεικνύει πώς θα ωφεληθεί ολόκληρη η κοινότητα ως αποτέλεσμα.

## Πώς υπολογίζουν οι δήμοι τα δημοτικά τέλη

Ο δήμος προετοιμάζει έναν προϋπολογισμό για το επόμενο έτος πριν αποφασίσει πόσα χρήματα θα πρέπει να εισπράξει από τα γενικά δημοτικά τέλη. Ο προϋπολογισμός λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες της κοινότητας σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα του δήμου. Ο δήμος θα εξετάσει επίσης το πώς θα επηρεάσουν τους φορολογούμενους οι αυξήσεις των δημοτικών τελών.

# Οδηγός για τους Δήμους – Δημοτικά τέλη και χρεώσεις

## Η αναλογία στο δολάριο

Σε γενικές γραμμές, το συνολικό χρηματικό ποσό που πρέπει να εισπραχθεί στα γενικά τέλη διαιρείται με τη συνολική αξία όλων των φορολογητέων ακινήτων. Ο αριθμός που προκύπτει λέγεται «αναλογία στο δολάριο».

Ο δήμος καθορίζει το ποσό που πρέπει να καταβληθεί σε δημοτικά τέλη εφαρμόζοντας την αναλογία στο δολάριο στην εκτιμώμενη αξία κάθε ακινήτου. Για παράδειγμα:

Εάν ο δήμος σχεδιάζει να εισπράξει συνολικά 10 εκατομμύρια δολάρια από τα δημοτικά τέλη, και η συνολική Βελτιωμένη Κεφαλαιακή Αξία όλων των φορολογητέων ακινήτων του δήμου είναι 2,380 δις δολάρια, τότε η αναλογία στο δολάριο υπολογίζεται διαιρώντας τα 10 εκ. δολάρια με το 2,380 δις δολάρια = 0,0042 σεντς στο δολάριο.

Όταν η συνολική αξία όλων των ακινήτων ανεβαίνει, ο δήμος μειώνει την αναλογία στο δολάριο για να το αντισταθμίσει.

## Πώς υπολογίζονται τα δημοτικά τέλη ακινήτων

Τα δημοτικά τέλη των ακινήτων υπολογίζονται πολλαπλασιάζοντας την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου με την αναλογία στο δολάριο. Για παράδειγμα, αν η Βελτιωμένη Κεφαλαιακή Αξία ενός ακινήτου είναι \$250.000 και η αναλογία στο δολάριο του δήμου καθορίζεται στα 0,0042 σεντς, τα δημοτικά τέλη θα είναι \$1050 ( $\$250.000 \times 0,0042$ ).

Η ειδοποίηση για τα δημοτικά σας τέλη παρέχει συγκεκριμένα στοιχεία για το πώς υπολογίζει τα δημοτικά σας τέλη.

## Εκτίμηση αξίας ακινήτων

Οι αξίες των ακινήτων καθορίζονται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές που διορίζονται από το δήμο ή από τον Γενικό Πολιτειακό Εκτιμητή. Αυτοί οι εκτιμητές εκτιμούν την αγοραία αξία κάθε ακινήτου σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές που καθορίζει ο State Valuer General (Γενικός Πολιτειακό Εκτιμητής). Η πολιτειακή νομοθεσία απαιτεί την επανεκτίμηση της αξίας όλων των ακινήτων ανά διετία.

Οι τιμές των ακινήτων ποικίλλουν ανάλογα την περιοχή ενός δήμου και με την πάροδο του χρόνου. Αυτές οι διαφορές αντικατοπτρίζονται στον λογαριασμό των δημοτικών τελών κάθε ακινήτου. Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου σας θα επηρεάσει άμεσα τα τέλη σας. Αν η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου σας αυξηθεί, τα δημοτικά σας τέλη γενικά θα είναι υψηλότερα.

Οι δήμοι δεν εισπράττουν επιπλέον έσοδα λόγω των μεταβολών στις εκτιμήσεις αξίας των ακινήτων. Οι εκτιμήσεις απλά χρησιμοποιούνται για να βοηθήσουν στον υπολογισμό των τελών που πρέπει να καταβάλλει κάθε μεμονωμένο ακίνητο. Στοιχεία για την αξία του ακινήτου σας περιλαμβάνονται στην ειδοποίηση των δημοτικών τελών που εκδίδει ο δήμος.

Οι εκτιμητές πρέπει να εκτιμήσουν την αξία ενός ακινήτου με τρεις τρόπους:

- **Βελτιωμένη Κεφαλαιακή Αξία** – η συνολική αγοραία αξία του οικοπέδου, συν κτίρια και άλλες βελτιώσεις.
- **Καθαρή Ετήσια Αξία** – η τρέχουσα αξία του καθαρού ετήσιου μισθώματος ενός ακινήτου (βάσει του νόμου, η Καθαρή Ετήσια Αξία πρέπει να είναι τουλάχιστον 5% της

# Οδηγός για τους Δήμους – Δημοτικά τέλη και χρεώσεις

Βελτιωμένης Κεφαλαιακής Αξίας για εμπορικό ακίνητο και ακριβώς 5% της Βελτιωμένης Κεφαλαιακής Αξίας για κατοικία).

- **Αξία Γης** – η αγοραία αξία μόνο του οικοπέδου

Οι περισσότεροι δήμοι στη Βικτώρια χρησιμοποιούν τη Βελτιωμένη Κεφαλαιακή Αξία για την είσπραξη δημοτικών τελών.

Μπορείτε να object to a valuation υποβάλετε ένσταση σε μια εκτίμηση αξίας αν πιστεύετε ότι είναι ανακριβής ή αδικαιολόγητη. Λεπτομέρειες για τον τρόπο υποβολή ένστασης συνήθως περιλαμβάνονται στην ειδοποίηση των δημοτικών τελών.

## Διαφοροποιημένα δημοτικά τέλη

Τα διαφοροποιημένα δημοτικά τέλη είναι όταν οι δήμοι καθορίζουν διαφορετικές αναλογίες στο δολάριο για διαφορετικές κατηγορίες φορολογητέων ακινήτων. Οι δήμοι μπορούν να επιβάλλουν είτε ενιαία δημοτικά τέλη για όλα τα ακίνητα ή ένα ή περισσότερα διαφοροποιημένα τέλη. Ο δήμος για παράδειγμα μπορεί να έχει διαφοροποιημένα δημοτικά τέλη για γεωργικές εκτάσεις, διάφορες κατηγορίες κατοικιών ή εμπορικά/βιομηχανικά ακίνητα – και το καθένα θα καταβάλλει υψηλότερη ή χαμηλότερη αναλογία στο δολάριο.

Τα διαφοροποιημένα δημοτικά τέλη συνήθως χρησιμοποιούνται για να επιτευχθεί μεγαλύτερη ισότητα ή αποδοτικότητα.

Τα υψηλότερα διαφοροποιημένα τέλη δεν μπορούν να υπερβαίνουν το τετραπλάσιο των χαμηλότερων διαφοροποιημένων τελών που επιβάλλει ένας δήμος.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα δημοτικά τέλη, δείτε Ministerial Guidelines (Υπουργικές Οδηγίες) και Revenue and Rating Strategy (Στρατηγική Εσόδων και Τελών) στην ιστοσελίδα της Local Government Victoria website (Τοπική Αυτοδιοίκηση Βικτώριας).

## Τέλη και χρεώσεις υπηρεσιών

Οι δήμοι μπορεί να χρεώνουν ένα τέλος υπηρεσιών ή ετήσια χρέωση υπηρεσιών για ορισμένες υπηρεσίες που παρέχουν. Οι περισσότεροι δήμοι σήμερα χρεώνουν μόνο για την αποκομιδή, ανακύκλωση και απόρριψη σκουπιδιών.

Η χρέωση υπηρεσιών είναι ο πιο συνηθισμένος τρόπος με τον οποίο οι δήμοι χρεώνουν για υπηρεσίες, όμως μερικοί μπορεί να χρεώνουν ένα τέλος υπηρεσιών βάσει της εκτίμησης αξίας του ακινήτου.

Η χρέωση συνήθως αναγράφεται ως ξεχωριστό ποσό στην ειδοποίηση εκτίμησης των δημοτικών τελών. Μπορεί να χρεωθεί ένα διαφορετικό ποσό για διαφορετικές κατηγορίες ακινήτων ή για κάδους αποβλήτων διαφορετικού μεγέθους.

## Δημοτική χρέωση

Η δημοτική χρέωση είναι μια ενιαία χρέωση που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να αντισταθμίσει μέρος των διοικητικών εξόδων του δήμου. Το συνολικό ποσό που εισπράττεται από τη δημοτική χρέωση δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του συνολικού ποσού που εισπράττεται από το συνδυασμό δημοτικών χρεώσεων και γενικών δημοτικών τελών.

# Οδηγός για τους Δήμους – Δημοτικά τέλη και χρεώσεις

Η εφαρμογή μιας πάγιας δημοτικής χρέωσης μπορεί να είναι ένας τρόπος για να διασφαλιστεί ότι όλες οι ιδιοκτησίες κάνουν μια στάνταρ συνεισφορά στα διοικητικά έξοδα ενός δήμου. Μερικοί δήμοι κατονομάζουν ποια έξοδα θα καλυφθούν από την πάγια δημοτική χρέωση.

## Ειδικά τέλη και χρεώσεις

Μερικές φορές ένας δήμος επιβάλλει ειδικά τέλη ή ειδικές χρεώσεις. Αυτά διαφέρουν από τα γενικά δημοτικά τέλη και χρεώσεις επειδή εισπράττονται για συγκεκριμένα έργα ή υπηρεσίες και χρεώνονται σ' έναν περιορισμένο αριθμό φορολογουμένων δημοτών.

Οι δήμοι μπορούν να επιβάλλουν ειδικό τέλος, ειδική χρέωση ή έναν συνδυασμό αυτών για να συμβάλει στην πληρωμή οποιασδήποτε υπηρεσίας ή δραστηριότητας του δήμου που θα έχει ιδιαίτερο όφελος σε μια συγκεκριμένη ομάδα ιδιοκτητών ακινήτων.

Συνηθισμένα παραδείγματα ειδικών τελών ή χρεώσεων περιλαμβάνουν προγράμματα για την κατασκευή πεζοδρομίων, δρόμων, κράσπεδων και καναλιών ή δικτύων αποστράγγισης. Μπορεί να καλύπτουν την παροχή υπηρεσιών όπως διαφημίσεις, μάρκετινγκ ή οικονομική ανάπτυξη (για παράδειγμα, για εμπορικές επιχειρήσεις).

Ένας δήμος μπορεί να καθορίσει ένα ειδικό τέλος ή χρέωση για σχεδόν κάθε είδους δραστηριότητα που αναλαμβάνει ο δήμος. Οι δήμοι πρέπει να συμμορφώνονται με τις διατάξεις του Νόμου Τοπικής Αυτοδιοίκησης όταν καθορίζουν ειδικά τέλη ή χρεώσεις. Τα ειδικά τέλη και χρεώσεις πρέπει να επιβάλλονται αναλογικά με τα ειδικά οφέλη που συνδέονται με αυτά. Προτού προτείνει ο δήμος ένα ειδικό τέλος ή χρέωση, πρέπει να εκτιμήσει την αναλογία των ωφελειών από τα προτεινόμενα έργα ή υπηρεσίες που θα ωφελήσουν αυτούς που υποχρεούνται να πληρώσουν.

Για παράδειγμα, πριν ο δήμος προτείνει μια ειδική χρέωση για ένα πρόγραμμα οδοποιίας, θα υπολογίσει ποιο θα είναι μερίδιο των ωφελειών από την κατασκευή του δρόμου για τα παρακείμενα ακίνητα (βελτιωμένη αποστράγγιση, μειωμένη σκόνη, καλύτερη πρόσβαση κλπ.) σε σύγκριση με τα γενικά οφέλη για άλλους ανθρώπους (για παράδειγμα, άλλοι οδηγοί που χρησιμοποιούν το δρόμο). Ο δήμος θα περιορίσει τη συνολική αναλογία των δαπανών που θα πληρώσουν όλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων στο συνδυασμένο μερίδιο των ωφελειών τους.

Ο δήμος θα καθορίσει επίσης κριτήρια για να αποφασίσει τον τρόπο κατανομής του τέλους ή χρέωσης μεταξύ των επηρεαζόμενων φορολογουμένων. Η κατανόηση του τρόπου κατανομής ενός ειδικού τέλους ή ειδικής χρέωσης μπορεί να είναι περίπλοκος. Για περισσότερες λεπτομέρειες επικοινωνήστε με τον δήμο σας.

## Τροποποιήσεις στα ειδικά τέλη και χρεώσεις

Ο δήμος μπορεί να τροποποιήσει ένα ειδικό τέλος ή ειδική χρέωση που έχει επιβάλει. Αυτή η τροποποίηση μπορεί να σχετίζεται με το ποσό που πρέπει να καταβληθεί, τα υπόχρεα άτομα και τα επηρεαζόμενα ακίνητα.

Εάν μια τροποποίηση σ' ένα ειδικό τέλος ή ειδική χρέωση σημαίνει ότι τα άτομα που προηγουμένως δεν υποχρεούντο τώρα υποχρεούνται να πληρώσουν ή εάν υπάρχει κάποια διαφορά στο ποσό που πρέπει να καταβληθεί, ο δήμος πρέπει να δημοσιοποιήσει την τροποποίηση και οι δημότες μπορούν να υποβάλουν εισηγήσεις σύμφωνα με το άρθρο 223 του Local Government Act (Νόμος Τοπικής Αυτοδιοίκησης).

# Οδηγός για τους Δήμους – Δημοτικά τέλη και χρέωσεις

## Ενημέρωση του κοινού και διαβούλευση

Βάσει του νόμου, ο δήμος πριν οριστικοποιήσει ένα ειδικό τέλος ή χρέωση, πρέπει να προβεί σε επίσημη δημόσια διαβούλευση. Οι δήμοι συχνά ζητούν τις απόψεις των δημοτών πριν προτείνουν το τέλος ή τη χρέωση, αν κι αυτό δεν είναι υποχρεωτικό.

Οι δημότες έχουν το δικαίωμα να υποβάλουν επίσημη εισήγηση προτού ο δήμος οριστικοποιήσει ένα ειδικό τέλος ή χρέωση. Ο δήμος υποχρεούται να εξετάσει όλες τις εισηγήσεις που έλαβε εντός 28 ημερών από τη δημοσίευση, αν και οι δήμοι μπορεί να επιτρέψουν μεγαλύτερο χρονικό διάστημα για την υποβολή εισηγήσεων.

Εάν ο δήμος προτίθεται να συγκεντρώσει περισσότερα από τα δύο τρίτα του συνολικού κόστους ενός έργου μέσω ενός ειδικού τέλους ή χρέωσης, οι επηρεαζόμενοι φορολογούμενοι πρέπει επίσης να έχουν επίσημο δικαίωμα να υποβάλουν ενστάσεις. Εάν ληφθούν ενστάσεις από την πλειοψηφία των ακινήτων εντός 28 ημερών, ο δήμος δεν μπορεί να εγκρίνει το ειδικό τέλος ή χρέωση. Αυτή η διαδικασία ενστάσεων δεν ισχύει για προγράμματα αποστράγγισης που απαιτούνται για τη δημόσια υγεία.

Υπό ορισμένους όρους, οι δημότες που υποχρεούνται να πληρώσουν ένα ειδικό τέλος ή ειδική χρέωση μπορούν να προσφύγουν στο Victorian Civil Administrative Tribunal (VCAT) (Δικαστική Επιτροπή Αστικών και Διοικητικών Αποφάσεων Βικτώριας).



Αν χρειάζεστε βοήθεια, καλέστε την Υπηρεσία Μεταφραστών και Διερμηνέων (TIS) για βοήθεια σε θέματα μετάφρασης και διερμηνείας

Επικοινωνήστε με την υπηρεσία TIS National στο 131 450 (εντός Αυστραλίας) ή επισκεφθείτε το [www.tisnational.gov.au](http://www.tisnational.gov.au)