

Guida ai comuni - Tasse comunali e tariffe

Ogni comune riscuote le tasse comunali dai residenti e dalle aziende all'interno del territorio comunale per aiutare a finanziare infrastrutture e servizi a livello locale. I comuni si basano sui valori immobiliari per distribuire l'onere delle tasse comunali all'interno del comune.

Per calcolare quanto ogni proprietario paga in tasse comunali, viene determinato l'importo totale dei proventi fiscali necessario e tale importo viene poi diviso per il valore totale di tutti gli immobili tassabili al fine di stabilire un'aliquota.

L'aliquota viene quindi applicata al valore di ciascun immobile per calcolare quanto paga ciascun proprietario. Le percentuali di solito costituiscono circa la metà del reddito di un comune, e sono una forma di tassa sulla proprietà.

La legislazione del Victoria che consente ai comuni di imporre tasse e tariffe è la Local Government Act 1989 (Legge del 1989 sul governo locale).

Il rendimento finanziario di ciascun comune può essere visualizzato e confrontato nella sezione "Compare Councils" (Confronta i comuni) sul sito Know your Council. Per fare ciò, seleziona l'icona corrispondente al tipo di servizio, seleziona il tuo comune dal filtro, quindi spunta la casella di controllo per selezionare altri tre comuni simili dall'elenco e confrontarli.

Pagamento delle tasse comunali

Le tasse comunali vengono rimosse annualmente. Devono essere pagate in quattro rate, o come somma forfettaria se il comune lo consente. Le scadenze per i pagamenti rateali sono l'ultimo giorno di settembre, novembre, febbraio e maggio. Se sono consentiti pagamenti forfettari, questi devono essere pagati entro il 15 febbraio. I comuni includono questi dettagli e le opzioni di pagamento sulle comunicazioni relative alle tasse comunali.

A volte un comune può offrire incentivi ai propri contribuenti affinché paghino prima della scadenza. In tal caso, questi incentivi saranno specificati nella comunicazione relativa alle tasse comunali.

Tasse comunali non pagate

Le tasse comunali non pagate rimangono un debito sull'immobile indipendentemente dal fatto che vi sia un cambio di proprietà. Se le tasse o le tariffe rimangono insolte per più di tre anni senza che venga stipulato un accordo con il comune, il comune può ottenere un ordine del tribunale che gli consente di vendere, o assumere la proprietà del terreno per recuperare il debito.

Interessi moratori

Se ti viene inviata la comunicazioni relative alle tasse comunali, assicurati di controllarla subito. I comuni addebitano interessi di mora sulle tasse e le tariffe non pagate. Questi sono calcolati dalla data in cui le tasse comunali dovevano essere pagate.

Il tasso di interesse moratorio è fissato ai sensi della Penalty Interest Rates Act 1983 (Legge del 1983 sugli interessi moratori per le tasse comunali).

Difficoltà finanziarie

I comuni possono scegliere di posticipare o derogare il pagamento dell'importo totale o parziale delle tasse comunali non pagate in caso di reali difficoltà finanziarie. I comuni di solito hanno delle regole per quando può essere applicata una deroga.

Se pagando le tasse comunali andrai incontro a difficoltà finanziarie, puoi presentare domanda al comune affinché le tasse vengano derogate o posticipate. Rivolgiti al tuo comune prima di fare domanda per vedere quali sono le loro regole.

Il comune potrebbe anche rinunciare a una parte delle tasse se sei titolare di una Concession Card (Tessera per le agevolazioni). L'importo minimo della deroga è fissato dal governo dello Stato e indicizzato. Tuttavia, i singoli comuni possono decidere di aumentare l'importo a cui rinunciano in alcuni casi. Per ulteriori informazioni sulle agevolazioni sulle tasse comunali, contatta la Linea informativa sulle agevolazioni al 1800 658 521.

Sconti ed agevolazioni

I comuni sono anche in grado di concedere uno sconto o un'agevolazione sulle tasse e tariffe per aiutare uno sviluppo edilizio "adeguato" e tutelare edifici o luoghi di importanza storica, ambientale, architettonica o scientifica all'interno del territorio comunale. Lo sviluppo edilizio "adeguato" può riferirsi ad uso del territorio, sviluppo economico e obiettivi ambientali.

Una risoluzione del Comune che concede tale sconto o agevolazione deve dimostrare come l'intera comunità ne trarrà beneficio.

In che modo i comuni calcolano le tasse comunali

Il comune prepara il bilancio per il prossimo anno prima di decidere quanto dovrebbe riscuotere in tasse comunali generali. Il bilancio considera le esigenze della comunità in relazione alle entrate del comune disponibili. Il comune valuterà anche in che modo l'aumento delle tasse comunali avrà un impatto sui contribuenti.

Aliquota

In generale, il denaro totale da riscuotere in tasse generali viene diviso per il valore totale di tutti gli immobili tassabili. La cifra che ne risulta viene detta "aliquota" (percentuale per dollaro).

Il comune determina l'importo da pagare in tasse applicando l'aliquota al valore stimato di ciascun immobile. Per esempio:

Se il comune prevede di raccogliere proventi fiscali per 10 milioni di dollari e il Capital Improved Value di tutti gli immobili tassabili nel comune è di 2.380 miliardi di dollari, allora l'aliquota è calcolata dividendo 10 milioni di dollari per 2.380 miliardi di dollari = 0,0042 centesimi per dollaro.

Quando il valore totale di tutti gli immobili aumenta, il comune riduce l'aliquota per compensare.

Come vengono calcolate le tasse per un immobile

Le tasse per un immobile sono calcolate moltiplicando la valutazione dell'immobile per l'aliquota. Ad esempio, se il Capital Improved Value di un immobile è 250.000 \$ e l'aliquota comunale è a 0,0042 centesimi per dollaro, la tassa sarà 1050 \$ (250.000 \$ x 0,0042).

La comunicazione relative alle tasse comunali ti fornirà dettagli specifici su come vengono calcolate le tasse.

Valutazioni degli immobili

I valori degli immobili sono determinati da periti professionisti indipendenti nominati dal comune dal Perito Estimatore (Valuer-General) dello Stato. Questi periti valutano il valore di mercato di ciascun immobile, in base alle linee guida specificate dal Perito Estimatore (Valuer-General) dello Stato. La legislazione statale richiede che tutti gli immobili vengano rivalutati ogni due anni.

I valori degli immobili variano all'interno del territorio comunale e nel tempo. Questi valori sono riflessi nella fattura delle tasse comunali di ciascun immobile. La valutazione del tuo immobile influirà direttamente sulle tue tasse comunali. Se la tua valutazione aumenta, le tue tasse comunali saranno solitamente più alte.

I comuni non riscuotono raccolgono entrate extra a seguito di cambiamenti nelle valutazioni degli immobili. Le valutazioni sono semplicemente utilizzate per aiutare a calcolare le tasse comunali che si devono pagare per ciascun immobile. Le informazioni sul valore del tuo immobile sono incluse nella comunicazione relative alle tasse comunali emessa dal comune.

I periti devono valutare il valore di un immobile in tre modi:

- **Capital Improved Value:** il valore di mercato totale del terreno più edifici ed altre valorizzazioni.
- **Valore Annuo Netto:** il valore corrente del canone annuo netto di un immobile (per legge, il Valore Annuo Netto deve essere almeno pari al 5% del Capital Improved Value per gli immobili commerciali ed esattamente il 5% del Capital Improved Value per le proprietà residenziali).
- **Valore del sito:** il valore di mercato del solo terreno.

La maggior parte dei comuni del Victoria usa il Capital Improved Value per calcolare le tasse comunali.

Puoi opporti a una valutazione se ritieni che sia imprecisa o irragionevole. I dettagli su come opporti sono solitamente inclusi nella comunicazione relativa alle tasse comunali.

Tasse comunali differenziate

Per tasse comunali differenziate si intende quando i comuni stabiliscono aliquote diverse per diverse categorie di terreni tassabili. I comuni possono riscuotere una percentuale uniforme su tutti gli immobili oppure una o più tasse comunali differenziate. Il comune può, ad esempio, avere tasse differenziate per terreni agricoli, varie categorie di proprietà residenziali o proprietà commerciali/industriali - ciascuna con un'aliquota più alta o più bassa.

Le tasse differenziate vengono solitamente utilizzate per ottenere maggiore equità o efficienza.

La tassa differenziata più alta non può essere più di quattro volte la tassa differenziata più bassa dichiarata da un comune.

Per ulteriori informazioni sulle tasse comunali differenziate, consulta le [Linee guida ministeriali](#) e la [Strategia per le entrate e le tasse comunali](#) sul [sito web del governo locale del Victoria](#).

Tasse e tariffe per i servizi

I comuni possono addebitare una tariffa annuale o una tassa per determinati servizi forniti. Attualmente, la maggior parte dei comuni fa pagare solo per la raccolta, il riciclaggio e lo smaltimento dei rifiuti.

La tariffa per i servizi è il modo più comune in cui il Comune fa pagare per i servizi forniti, anche se alcuni possono addebitare una tassa per i servizi in base alla valutazione dell'immobile.

L'addebito viene solitamente riportato come importo separato nell'avviso in cui viene notificata la tassa da pagare. Un importo diverso può essere addebitato per diverse categorie di immobili o per bidoni per i rifiuti di dimensioni diverse.

Tariffa municipale

La tariffa municipale è una tariffa fissa che può essere utilizzata per compensare alcuni dei costi amministrativi del comune. L'importo totale raccolto dalla tariffa municipale non può essere superiore al 20% del totale raccolto dalla combinazione tra tariffa municipale e tasse comunali generali.

L'applicazione di una tariffa fissa municipale può essere un modo per garantire che tutte le proprietà forniscano un contributo standard ai costi amministrativi del comune. Alcuni comuni indicano quali costi saranno pagati con la tariffa municipale fissa.

Tasse e tariffe speciali

A volte il comune riscuote tasse speciali o tariffe speciali. Queste sono diverse dalle tasse comunali generali e dalle tariffe perché sono riscosse per opere o servizi particolari e vengono riscosse su un numero limitato di contribuenti.

I comuni sono in grado di riscuotere una tassa comunale speciale, una tariffa speciale o una combinazione di entrambe per aiutare a pagare qualsiasi servizio o attività comunale che sarà di particolare beneficio a un gruppo di proprietari di immobili specifico.

Alcuni esempi frequenti di tasse o tariffe speciali sono i progetti per la costruzione di marciapiedi, strade, cordoli e canali o fognature. Possono coprire la fornitura di servizi tra cui la promozione, il marketing o lo sviluppo economico (ad esempio per le imprese commerciali).

Un comune può fissare un tassa o una tariffa speciale per quasi ogni tipo di attività che il comune intraprende. I comuni devono rispettare le disposizioni della legge sulle amministrazioni locali quando stabiliscono tasse o tariffe speciali. Le tasse e le tariffe speciali devono essere riscosse in proporzione ai benefici speciali a cui si riferiscono. Prima di proporre una tassa o una tariffa speciale, il comune deve stimare la proporzione dei benefici delle opere o dei servizi proposti che andranno a favore delle persone soggette al pagamento.

Ad esempio, prima di proporre una tariffa speciale per un progetto stradale, il comune calcolerà il tasso di benefici che la costruzione della strada apporterà alle proprietà adiacenti (miglioramento del drenaggio, riduzione della polvere, migliore accesso e così via) rispetto ai benefici apportati in generale ad altre persone (ad esempio, altri conducenti che utilizzano la

strada). La proporzione totale dei costi che tutti i proprietari degli immobili devono pagare sarà limitata dal Comune al tasso combinato dei loro benefici.

Il comune stabilirà inoltre i criteri per determinare in che modo la tassa o la tariffa verrà ripartita tra i contribuenti interessati. Capire in che modo può essere ripartita una tassa speciale o una tariffa speciale può essere complicato. Contatta il comune per maggiori dettagli.

Variazioni a tasse e tariffe speciali

Il comune può variare una tassa speciale o una tariffa speciale che ha imposto. Questa variazione può riguardare l'importo da pagare, le persone che devono pagarla o il terreno interessato.

Se la variazione di una tassa o una tariffa speciale implica che delle persone che prima non dovevano pagare ora devono farlo, o se c'è una differenza negli importi da pagare, il comune deve rendere nota la variazione e le persone possono presentare dei commenti ai sensi dell'Articolo 223 del Local Government Act (Legge sulle amministrazioni locali).

Avviso pubblico e consultazione

Per legge, prima di definire una tassa o una tariffa speciale, il comune deve effettuare una consultazione pubblica formale. I comuni spesso chiedono ai membri della comunità di esprimere il loro parere prima di proporre la tassa o la tariffa, anche se ciò non è obbligatorio.

I membri della comunità hanno il diritto di presentare un commento formale prima che il comune definisca una tassa o una tariffa speciale. Il comune è tenuto a prendere in considerazione tutti i commenti ricevuti entro 28 giorni dall'avviso pubblico, anche se i comuni possono concedere un periodo più lungo per presentare i commenti.

Se il comune propone di riscuotere oltre i due terzi del costo totale di un progetto attraverso una tassa o una tariffa speciale, i contribuenti interessati devono anche avere il diritto formale di presentare obiezione. Se le obiezioni vengono ricevute dalla maggioranza degli immobili entro 28 giorni, il comune non può approvare la tassa o tariffa speciale. Questa procedura di obiezione non è valida per i sistemi fognari necessari per la salute pubblica.

In determinate condizioni, le persone che devono pagare una tassa speciale o una tariffa speciale possono fare appello al Victorian Civil Administrative Tribunal (VCAT).



Se hai bisogno di assistenza, contatta il servizio di traduzione e interpretariato (TIS) per assistenza con la traduzione e l'interpretariato
Contatta TIS National al 131 450 131 450 (in Australia) o visita www.tisnational.gov.au