

راهنمای شوراهای شهر - عوارض و هزینه ها

هر شورای شهر عوارضی را از ساکنین و کسب و کارهای منطقه شهرداری خود برای کمک به تأمین بودجه زیربناها و خدمات محلی جمع آوری می کند. شوراهای شهر از ارزش املاک به عنوان پایه توزیع بار عوارض در سراسر منطقه شهرداری استفاده می کنند.

محاسبه میزان عوارض قابل پرداخت برای هر مالک شامل تعیین کل مبلغ درآمد از عوارض و تقسیم آن بین کل ارزش تمامی املاک مشمول عوارض برای تعیین نرخ به دلار می شود.

این نرخ به دلار آنگاه برای ارزش هر ملک جهت محاسبه اینکه هر مالک چه مبلغی پرداخت کند، به کار گرفته می شود. عوارض معمولاً نیمی از درآمد شورای شهر را تشکیل می دهند، و یک نوع مالیات ملک می باشند.

قانون ویکتوریا که اخذ عوارض و هزینه ها را توسط شورای شهر میسر می کند قانون دولت محلی مصوب 1989 می باشد.

عملکرد مالی هر شورای شهر را می توان در بخش مقایسه شوراهای شهر سایت آشنایی با شورای شهر خود دید و مقایسه کرد. نماد ناحیه خدماتی را انتخاب کنید، شورای شهر خود را از فیلتر انتخاب نمایید، آنگاه از خانه آزمون (checkbox) برای انتخاب سه شورای شهر مشابه از فهرست جهت انجام مقایسه استفاده کنید.

پرداخت عوارض

عوارض سالیانه اخذ می شوند. عوارض را باید در چهار قسط، یا به صورت مبلغی یکجا، چنانچه شورای شهر اجازه آن را بدهد، پرداخت کرد. تاریخ موعد پرداخت اقساط آخرین روز ماه های سپتامبر، نوامبر، فوریه و مه می باشد. در جایی که پرداخت مبلغ به صورت یکجا مجاز باشد، تاریخ پرداخت تا قبل از 15 فوریه می باشد. شوراهای شهر این جزئیات و گزینه های پرداخت را در قبض عوارض شهرداری خود درج می کنند.

بعضی وقت ها، شوراهای شهر ممکن است انگیزه هایی به پرداخت کنندگان عوارض برای پرداخت پیش از تاریخ موعد پیشنهاد کنند. این جزئیات باید در قبض عوارض شهرداری قید شوند.

عوارض شهرداری پرداخت نشده

عوارض شهرداری پرداخت نشده به عنوان بدهی ملک باقی خواهد ماند، صرف نظر از هر گونه تغییر در مالکیت. چنانچه عوارض یا هزینه ها برای بیش از سه سال، بدون برقراری ترتیباتی با شورای شهر پرداخت نشده باقی بمانند، شورای شهر ممکن است حکم دادگاهی اخذ کند که به آن اختیار فروش، یا فرض مالکیت زمین را برای بازیابی بدهی می دهد.

بهره جریمه دیرکرد

چنانچه قبض عوارض شهرداری برای شما صادر شده است، باید اطمینان حاصل کنید که سریعاً به آن توجه کنید. شوراهای شهر برای عوارض شهرداری و هزینه های پرداخت نشده بهره جریمه دیرکرد مطالبه می کنند. این بهره جریمه دیرکرد از تاریخ موعد پرداخت عوارض شهرداری محاسبه می شود.

نرخ بهره جریمه دیرکرد بموجب قانون نرخ بهره جریمه دیرکرد مصوب 1983 ثابت می باشند.

مضيقه مالی

در موارد حقیقی مضيقه مالی، شوراهای شهر می توانند تصمیم بگیرند که پرداخت تمامی یا بخشی از عوارض شهرداری پرداخت نشده را به تعویق انداخته یا شما را از پرداخت آن معاف کنند. شوراهای شهر معمولاً سیاستی در خصوص موارد اعمال معافیت دارند.

چنانچه در صورت پرداخت عوارض شهرداری دچار چنین مضيقه ای خواهید شد، می توانید برای دریافت معافیت یا تعویق پرداخت به شورای شهر درخواست ارائه دهید. پیش از ارائه درخواست، با شورای شهر خود در مورد سیاست شان مشاوری کنید.

راهنمای شوراهای شهر - عوارض و هزینه ها

چنانچه کارت تخفیف دولت را داشته باشید، شورای شهر ممکن است شما را از پرداخت بخشی از عوارض شهرداری نیز معاف کند. حداقل مبلغ معافیت توسط دولت ایالتی تعیین و فهرست می شود. با این وجود، شوراهای شهر ممکن است تصمیم بگیرند در برخی از موارد مبلغ معافیت را افزایش دهند. برای کسب اطلاعات بیشتر در مورد تخفیف های عوارض شهرداری، با خط اطلاع رسانی تخفیف ها به شماره 1800 658 521 تماس بگیرید.

بازپرداخت ها و تخفیف ها

شوراهای شهر همچنین می توانند بازپرداخت یا تخفیفی برای عوارض شهرداری و هزینه ها برای کمک به توسعه "مناسب" و محافظت از ساختمان ها یا اماکنی در منطقه شهرداری که از اهمیت تاریخی، زیست محیطی، معماری یا علمی برخوردارند، بدهند. توسعه "مناسب" می تواند شامل استفاده از زمین، توسعه اقتصادی و اهداف زیست محیطی باشد.

تصمیم شورای شهر که چنین بازپرداخت یا تخفیفی را می دهد باید نشان دهد که کل جامعه محلی چگونه در نتیجه آن منفعت می برند.

شوراهای شهر چگونه عوارض شهرداری را محاسبه می کنند

شورای شهر پیش از تصمیم گیری در مورد میزان افزایش عوارض عمومی، بودجه ای برای سال آتی تهیه می کند. این بودجه نیازهای جامعه محلی را به نسبت درآمد موجود شورای شهر در نظر می گیرد. شورای شهر همچنین تأثیر افزایش عوارض را بر پرداخت کنندگان عوارض در نظر می گیرد.

نرخ به دلار

به طور کلی، کل مبلغ پولی که باید برای عوارض کلی جمع آوری شود تقسیم بر کل ارزش تمامی املاک مشمول عوارض می شود. رقم حاصله "نرخ به دلار" نامیده می شود.

شورای شهر مبلغ پرداختی برای عوارض را با به کارگیری نرخ به دلار برای ارزش ارزیابی شده هر ملک تعیین می کند. برای مثال:

اگر شورای شهر برنامه ای برای افزایش درآمد کل عوارض به میزان 10 میلیون دلار داشته باشد، و کل ارزش افزوده سرمایه املاک مشمول عوارض در منطقه شهرداری 2,380 بیلیون دلار باشد، آنگاه نرخ به دلار از طریق تقسیم 10 میلیون دلار بر 2,380 بیلیون دلار = 0.0042 سنت در دلار، محاسبه می شود.

وقتی ارزش کل تمامی املاک بالا می رود، شورای شهر نرخ به دلار را برای جبران خسارت کاهش می دهد.

عوارض شهرداری ملک چگونه محاسبه می شود

عوارض شهرداری یک ملک از طریق ضرب ارزشگذاری ملک در نرخ به دلار محاسبه می شود. برای مثال، اگر ارزش افزوده سرمایه یک ملک 250,000 دلار باشد و نرخ به دلار شورای شهر بر اساس 0.0042 سنت تعیین شده باشد، قبض عوارض معادل 1050 دلار (250,000 دلار x 0.0042) خواهد بود.

در قبض عوارض شهرداری جزئیات خاص چگونگی محاسبه عوارض شما قید می شود.

قیمتگذاری ملک

ارزش های املاک توسط ارزیاب های مستقل و متخصص که توسط شورای شهر یا توسط ارزیاب کل ایالت منصوب می شوند، تعیین می شوند. این ارزیاب ها ارزش بازار هر ملک را بر اساس رهنمودهای وضع شده توسط ارزیاب کل ایالت ارزیابی می کنند. قانون ایالتی ارزیابی مجدد همه املاک را هر دو سال یکبار الزامی می کند.

ارزش های املاک در سراسر یک منطقه شهرداری و با گذشت زمان متغیر می باشند. این تغییر ارزش ها در قبض عوارض شهرداری هر ملک منعکس می شود. قیمتگذاری ملک شما مستقیماً بر عوارض تان تأثیر می گذارد. اگر قیمتگذاری ملک تان افزایش پیدا کند، عوارض شهرداری تان قاعدتاً بالاتر خواهد بود.

شوراهای شهر در نتیجه تغییرات در قیمت گذاری املاک، درآمد اضافی جمع آوری نمی کنند. از قیمتگذاری ها تنها برای کمک به محاسبه عوارض قابل پرداخت برای هر ملک استفاده می شود. اطلاعات در مورد ارزش ملک تان در قبض عوارض شهرداری صادر شده توسط شورای شهر درج می شود.

راهنمای شوراهای شهر - عوارض و هزینه ها

ارزیاب ها باید به سه روش ارزش یک ملک را ارزیابی کنند:

- ارزش افزوده سرمایه - کل ارزش بازار زمین به اضافه ساختمان ها و سایر بهسازی ها.
- ارزش خالص سالیانه - ارزش کنونی اجاره خالص سالیانه یک ملک (بموجب قانون، ارزش خالص سالیانه باید معادل حداقل 5% از ارزش افزوده سرمایه برای املاک تجاری و معادل دقیقاً 5% از ارزش افزوده سرمایه برای املاک مسکونی میباشد).
- ارزش زمین - فقط ارزش بازار زمین.

اکثر شوراهای شهر ویکتوریا از ارزش افزوده سرمایه برای اخذ عوارض استفاده می کنند.

چنانچه بر این باور هستید که قیمت ملک دقیق یا منطقی نمی باشد می توانید به قیمتگذاری اعتراض کنید. جزئیات نحوه اعتراض کردن معمولاً در قبض عوارض قید می شوند.

عوارض شهرداری متفاوت

عوارض شهرداری متفاوت زمانی است که شوراهای شهر نرخ های متفاوتی به دلار برای طبقه بندی های متفاوت زمین های مشمول عوارض تعیین می کنند. شوراهای شهر می توانند یا نرخ ی یکسان برای همه املاک اخذ کنند، یا از یک یا چند نرخ متفاوت استفاده کنند. شورای شهر ممکن است، برای مثال، برای زمین های زراعی، طبقه بندی های متفاوت املاک مسکونی یا املاک تجاری/صنعتی نرخ های متفاوتی داشته باشد یعنی هر یک نرخ ی بالاتر یا پایین تر به دلار پرداخت کند.

نرخ های متفاوت معمولاً برای رعایت عدالت و کارایی بیشتر مورد استفاده قرار می گیرند.

بالاترین نرخ متفاوت نمی تواند بیش از چهار برابر پایین ترین نرخ متفاوت اعلام شده توسط شورای شهر باشد.

برای کسب اطلاعات بیشتر در مورد نرخ گذاری متفاوت، به رهنمودهای وزیر و استراتژی درآمد و نرخ گذاری در وب سایت دولت محلی ویکتوریا (Local Government Victoria) مراجعه کنید.

نرخ ها و هزینه های خدمات

شوراهای شهر می توانند نرخ خدمات یا هزینه سالیانه خدمات بابت خدمات معینی که ارائه می دهند را مطالبه کنند. اکثر شوراهای شهر امروزه تنها هزینه جمع آوری، بازیافت و از بین بردن زباله را مطالبه می کنند.

هزینه خدمات رایج ترین روش برای شورای شهر جهت مطالبه هزینه خدمات است، اگرچه برخی از شوراهای شهر ممکن است نرخ خدماتی را بر اساس قیمتگذاری ملک مطالبه کنند.

این هزینه معمولاً به صورت مبلغی مجزا در قبض ارزیابی نرخ درج می شود. مبلغی متفاوت ممکن است برای طبقه بندی های املاک متفاوت یا برای اندازه متفاوت سطل های زباله برای مقاصد جمع آوری زباله مطالبه شود.

هزینه شهرداری

هزینه شهرداری هزینه ای ثابت است که می توان از آن برای جبران مخارج اداری شورای شهر استفاده کرد. مبلغ کل جمع آوری شده از هزینه شهرداری نمی تواند بیش از 20% کل مبلغ جمع آوری شده از مجموع هزینه شهرداری و عوارض عمومی باشد.

به کارگیری یک هزینه شهرداری ثابت می تواند روشی برای حصول اطمینان از این باشد که همه املاک کمکی استاندارد به مخارج اداری شورای شهر بکنند. برخی از شوراهای شهر مخارجی را که توسط هزینه شهرداری ثابت پرداخت می شوند مشخص می کنند.

عوارض و هزینه های ویژه

بعضی وقت ها شورای شهر عوارض ویژه یا هزینه های ویژه ای اخذ می کند. این عوارض و هزینه ها از عوارض و هزینه های عمومی متفاوت هستند زیرا برای کارها یا خدماتی خاص اخذ می شوند و از تعداد محدودی از پرداخت کنندگان عوارض اخذ می شوند.

شوراهای شهر می توانند عوارض ویژه، هزینه های ویژه، یا ترکیبی از اینها را برای کمک به پرداخت هر یک از خدمات یا فعالیت های شورای شهر که منفعتی مخصوص برای گروهی خاص از مالکین املاک در بر دارد اخذ کنند.

راهنمای شوراهای شهر - عوارض و هزینه ها

نمونه های رایج عوارض یا هزینه های ویژه شامل طرح هایی برای ساخت مسیرهای پیاده رو، جاده ها، جدول ها و کانال ها یا زهکشی ها می شوند. این هزینه ها و عوارض ممکن است صرف ارائه خدماتی مانند تبلیغات، بازاریابی یا توسعه اقتصادی (برای مثال، برای کسب و کارهای تجاری) شود.

شورای شهر ممکن است عوارض یا هزینه ویژه ای را برای تقریباً هر نوع فعالیتی که شورای شهر به عهده می گیرد، تعیین کند. شوراهای شهر باید مفاد قانون دولت محلی را هنگام تعیین عوارض یا هزینه های ویژه رعایت کنند. عوارض و هزینه های ویژه باید متناسب با منافع ویژه ای که مرتبط به آنها هستند اخذ شوند. پیش از آنکه شورای شهر عوارض یا هزینه ویژه ای را پیشنهاد کند، باید تناسب منافع کار یا خدمات پیشنهادی را برای افرادی که مسئول پرداخت هستند، تخمین بزند.

برای مثال، پیش از اینکه شورای شهری هزینه ویژه ای را برای طرح ساخت جاده پیشنهاد دهد، میزان سهم منافع ایجاد شده از ساخت جاده را برای املاک مجاور (زهکشی بهتر، گرد و خاک کمتر، دسترسی بهتر، و غیره) را در مقایسه با منافع کلی برای سایر افراد (برای مثال، سایر رانندگانی که از جاده استفاده می کنند) محاسبه خواهد کرد. شورای شهر نسبت کل مخارج قابل پرداخت توسط تمامی مالکین املاک را به میزان سهم ترکیبی آنها از آن منافع محدود خواهد کرد.

شورای شهر ضوابطی را نیز برای مشخص کردن چگونگی تقسیم عوارض و هزینه ها بین پرداخت کنندگان عوارض مورد نظر تعیین خواهد کرد. درک روش تقسیم عوارض ویژه یا هزینه های ویژه می تواند پیچیده باشد. برای جزئیات بیشتر با شورای شهر خود تماس بگیرید.

تغییرات در عوارض و هزینه های ویژه

شورای شهر ممکن است عوارض ویژه یا هزینه های ویژه ای را که تحمیل کرده است تغییر دهد. این تغییر ممکن است مرتبط با مبلغ قابل پرداخت، افراد مسئول پرداخت یا زمین موردنظر باشد.

اگر تغییر عوارض یا هزینه های ویژه به این مفهوم باشد که افرادی که پیش از این مسئول پرداخت نبوده اند اکنون باید پرداخت کنند، یا اگر تفاوتی در مبالغ قابل پرداخت باشد، شورای شهر باید این تغییر را اعلام کند و مردم می توانند نظرات خود را بموجب بخش **223 قانون دولت محلی** اظهار کنند.

اطلاعیه عمومی و مشاوره

طبق قانون، پیش از تصمیم نهایی در مورد تعیین عوارض یا هزینه های ویژه، شورای شهر باید اقدام به مشاوره عمومی رسمی بکند. شوراهای شهر اغلب از جامعه محلی می خواهند که پیش از پیشنهاد عوارض یا هزینه ها، نظرات خود را ابراز کنند، اگرچه که این کار الزامی نیست.

مردم از این حق برخوردار هستند که پیش از آنکه شورای شهر عوارض یا هزینه های ویژه را قطعی کند، نظرات خود را به صورت رسمی ارائه دهند. شورای شهر ملزم به در نظر گرفتن کلیه نظرات دریافت شده طی 28 روز از تاریخ اطلاعیه عمومی می باشد، هر چند که شوراهای شهر ممکن است زمان بیشتری را به ارائه نظرات اختصاص دهند.

اگر شورای شهر پیشنهاد جمع آوری بیش از دو سوم کل مخارج یک پروژه را از طریق عوارض یا هزینه های ویژه بدهد، پرداخت کنندگان عوارض موردنظر نیز باید از حق رسمی اعتراض برخوردار باشند. چنانچه اعتراضاتی از اکثریت املاک طی 28 روز دریافت شود، شورای شهر نمی تواند عوارض یا هزینه های ویژه را تصویب کند. این روند اعتراض در مورد طرح های زهکشی که برای بهداشت عموم الزامی می باشند، اعمال نمی شود.

تحت شرایطی خاص، افرادی که ملزم به پرداخت عوارض ویژه یا هزینه های ویژه هستند می توانند به **دادگاه اداری مدنی ویکتوریا** **Victorian Civil Administrative Tribunal (VCAT)** درخواست تجدیدنظر بدهند.

چنانچه به کمک نیاز دارید، لطفاً با خدمات ترجمه کتبی و شفاهی **Translating and Interpreting Service (TIS)** برای دریافت کمک در مورد ترجمه تماس بگیرید.

با **TIS National** به شماره **131 450** تماس بگیرید (در استرالیا) یا به وب سایت **www.tisnational.gov.au** مراجعه کنید

