

每个市政府向市内居民和商业机构征收地税，协助解决本地基础设施和服务的资金问题。物业价值是市政府在全市分摊税负的基础。

计算每个物业的业主应该交多少地税涉及确定所需税收总量并除以所有应税物业的总价值，从而得到一个单位税率。

然后用这个单位税率乘以单个物业价值，计算出每个业主的应缴金额。这项税收通常占市政府收入的一半，形式上是一种物业税。

让市政府征收税费的维州法规是《1989年地方政府法》。

在了解你的市政府网站上“比较市政府”部分，你可以查看和比较每个市政府的财务业绩。要查看的话，请选择服务区域标记，从过滤清单中选择你的市政府，然后打勾选择其它三个类似的市政府进行比较。

支付地税

地税按年征收，必须分四次付清，市政府允许的话也可以一次性付清。分期支付地税的截止日期是9月、11月、2月和5月的最后一天。如果可以一次性付清，截止日期是2月15日。市政府在地税单上会说明这些情况和支付办法。

有时市政府会奖励提前支付地税的人，地税单上会有具体说明。

未缴地税

未缴地税成为物业负债，不论所有权是否变化。如果税费拖欠时间超过三年且未与市政府做出任何支付安排，市政府可申请法院命令强制出售物业或获得物业所有权，以便追回债务。

罚息

你接到地税单后应立即予以重视。市政府对未缴税费收取罚息，罚息自支付截止日期起计算。

罚息率根据《1983年罚息率法》确定。

经济困难

对于确有经济困难者，市政府可选择推迟追缴或免除全部或部分未缴地税。市政府通常有何时免除税费的政策。

如果支付地税会给你带来经济困难，你可以向市政府申请免除或推迟缴费。申请前请向市政府咨询这方面的政策。

如果你有优惠卡，市政府也可以免除部分地税。最低免除金额由州政府制定而且根据物价指数变动。不过，市政府可以自己决定在某些情况下提高免税额。要进一步了解市政府地税优惠的信息，请拨打优惠信息专线电话 1800 658 521。

折扣和优惠

市政府还能支持市内具有历史、环境、建筑学或科学意义的建筑或场所的“适当”开发和维护提供税费折扣或优惠。“适当”开发可涉及土地使用、经济发展和环保目标。

批准此种折扣或优惠的市政府决议必须论证全体社区将如何因此获益。

市政府如何计算地税

市政府为来年准备预算，之后决定征收多少地税。预算根据现有市政府财政收入考虑社区需要；市政府还要考虑提高地税会对纳税人产生何种影响。

单位税率（rate in the dollar）

广义上讲，拟征收地税总额除以所有应税物业的总价值便得出一个单位税率。

市政府通过将单位税率乘以每个物业的评估价值来确定应缴地税金额，比如：

如果市政府计划筹集 1000 万澳元的地税，市内所有应税物业的资产改良价值总计 23800 亿澳元，那么单位税率等于 1000 万澳元除以 23800 亿澳元，即 0.0042。

所有应税物业的总价值上升时，市政府便降低单位税率予以冲减。

如何计算物业地税

一个物业的地税等于物业估价乘以单位税率。比如，如果一个物业的资产改良价值是 25 万澳元、市政府定的单位税率为 0.0042，那么地税单上的金额为\$1050（即\$250,000 x 0.0042）。

地税单会详细解释你应缴地税的计算方法。

物业估价

物业价值由市政府或州总估价师任命的独立专业估价师确定。估价师依据州总估价师制定的指导方针评估每个物业的市场价值。州法规要求每两年对物业进行一次估价。

不同市府和不同时期的物业价值都有所不同，这体现在每个物业的地税单上。你的物业估价会直接影响到你的应缴地税。如果估价升高，地税通常也会提高。

市政府不会因为物业估价变化而征收额外税收。估价仅用于协助计算每个物业的应缴地税。市政府发的地税单上包括你物业价值的信息。

估价师必须用三种方法评估一个物业的价值：

- **资产改良价值（Capital Improved Value）** – 土地、房屋和其它改良的总市值。
- **净年值（Net Annual Value）** – 物业净年租的现值（法律规定，商业物业净年值必须至少是资产改良价值的 5%，居民物业净年值必须正好是资产改良价值的 5%）。
- **场地价值（Site Value）** – 仅指土地市值。

大多数维州市政府采用资产改良价值来征收地税。

如果你认为估价不准确或不合理，你可以反对估价。地税单通常包括如何反对估价的信息。

差别税率

差别税率（**Differential rates**）是指市政府为不同类别的应税土地制定不同的单位税率。市政府能够对所有物业都使用一个统一税率或使用一个或多个差别税率。比如，市政府可以为农田、不同类别的居民物业或商业/工业物业制定不同的税率 – 每一类物业的单位税率高低不一。

差别税率通常被用于实现更高的公平或效率。

最高差别税率不得高于市政府公布的最低差别税率的四倍。

要了解差别税率的详情，请参考[维州地方政府网站](#)上的[部级指导方针](#)和[税收及征税策略](#)。

服务税费

市政府可以为提供某种服务收取服务费或年费。目前大多数市政府仅收取垃圾收集、回收及处理费。

服务费是市政府收费的最常见形式，不过有些市政府会根据物业估价收取服务费。

这笔费用通常会单列在地税单上；物业类别不同或垃圾桶大小不同，费用金额也可能不一样。

市政费

市政费是一项统一收费，用于支付市政府的一些行政开支。所收市政费总额不得超过市政费和地税之和的 **20%**。

收取固定的市政费可以确保所有物业都为市政府的行政开支做相同的贡献。有些市政府会说明哪些行政开支将由固定的市政费支付。

特殊税费

有时市政府会征收特殊税费，这有别于普通税费，因为这是为特定工程或服务征收的税费，而且仅针对数量有限的纳税人。

市政府能够征收特殊的税、费或税费组合，以便协助支付市政府专门为特定业主群体提供的服务或活动的费用。

常见特殊税费用途的例子包括人行道、马路、路牙、水渠或排水管的整修，还可以包括提供宣传、促销或经济发展（比如为商业机构）方面的服务。

市政府几乎能为市政府从事的任何类型的工作征收特殊税费。征收特殊税费时，市政府必须遵守《地方政府法》的规定。征收的特殊税费必须要与对应的特殊利益成比例。在提出征收特殊税费前，市政府必须估计有义务缴纳特殊税费的人从拟议工程或服务中获益的比例。

比如，在提出为修一条马路征收特殊税费前，市政府要计算紧邻物业从马路修建中的获益（改善排水、减少灰尘、进出更方便等等）相对于其他人（比如开车使用这条道路的人）的获益的比例。市政府要保证所有业主承担的费用比例不会超出其获益总和所占的比例。

市政府还要制定标准确定如何在受影响的纳税人之间分摊税费，具体分摊方法解释起来较复杂，请联系你的市政府了解详情。

特殊税费的变更

市政府可以变更已决定征收的特殊税费，变更内容可以涉及应缴金额、应缴税的人或受影响的土地。

如果特殊税费的变更意味着以前无义务缴纳这笔费用的人现在必须要缴纳这笔费用，或应缴金额发生变化，市政府必须公示变更内容，人们可以根据《地方政府法》第 223 条提交意见。

公示和协商

根据法律规定，在确定征收特殊税费之前，市政府必须正式进行公开协商。尽管并非强制性要求，但市政府通常会在提出征税前咨询社区意见。

人们有权在市政府确定征收特殊税费之前提出正式意见。市政府需要考虑公示后 28 天内收到的所有意见，不过市政府可以延长提意见的期限。

如果市政府提出一个项目超过三分之二的总费用要通过征收特殊税费来解决，市政府必须要给受影响的纳税人正式的反反对权力；如果在 28 天内收到大多数物业的反反对意见，市政府不得批准这些特殊税费。这种反对程序对公共健康所需的排水项目不适用。

在某些情况下，被要求缴纳特殊税费的人可以向维州民事行政仲裁庭（VCAT）提出申诉。



如果你需要笔译和口译协助，请联系笔译和口译服务处（TIS）。

TIS National 的电话号码：131 450（澳洲境内拨打），网址：www.tisnational.gov.au。