

# 市政廳指南 – 市政稅和其他費用

每個市政廳都會向其轄區內的居民和企業收取市政稅以資助當地的基礎設施和服務。市政廳使用物業價值作為在轄區內分配市政稅比重的基礎。

計算每個物業所有者所需交納的稅率包括確定市政稅收入所需的總額，然後用其除以所有需要徵稅的物業的總價值，得到以澳元為單位的稅率。

接著這個以澳元為單位的稅率乘以每個單獨物業的價值即得出每個物業所有者所需要繳納的市政稅。市政稅通常佔市政廳收入的近一半，並且是一種物業稅。

在維多利亞州，《1989年地方政府法》（the Local Government Act 1989）賦予市政廳徵收市政稅和其他費用。

每個市政廳的財務表現可以在認識您的市政廳網站上的市政廳對比分區進行查閱和對比。您可以點擊服務區域圖標，從過濾器中選擇您的市政廳，然後使用複選框從列表中選擇另外三個類似的市政廳進行比較。

## 繳納市政稅

市政稅每年徵收一次，必須分四次付清，或者在市政廳許可下一次付清。分期付款的截止日期為9月、11月、2月和5月的最後一天。若可一次性付清，則應該在2月15日前支付。市政廳會在他們的市政稅通知單上包含這些訊息以及付款選項。

有時市政廳會提供優惠以鼓勵納稅人在截止日期前付款。這些會在市政稅通知單上詳細說明。

## 欠繳市政稅

無論所有權如何變更，未繳納的市政稅仍為該物業的債務。如果市政稅或其他費用逾期超過三年並且未與市政廳做出相應安排，市政廳可申請法院命令，以此來出售或行使土地所有權以回收債務。

## 罰款利息

如果您收到市政稅通知書，您必須及時關注。市政廳會對未繳納的市政稅和其他費用收取罰款利息。這些罰款費率將從市政稅逾期日起算。

罰款費率是根據《1983年罰款費率法》（the Penalty Interest Rates Act 1983）計算的。

## 財務困難

對真正財政困難的個案，市政廳可以選擇延遲或免除全部或部分未繳納的市政稅。市政廳通常有關於何時可免除市政稅的政策。

如果您將會因為繳納市政稅而遭遇非常困難的情況，您可向市政廳申請豁免或延期付款。在申請前請向您的市政廳諮詢他們的政策。

如果您是優惠卡持有者，市政廳或可減免您的部分市政稅。減免的最低金額由州政府制訂並編入索引。但是，有些市政廳可能會在某些情況下決定增加減免金額。要了解更多關於市政稅優惠的訊息，請致電優惠訊息熱線（the Concessions Information Line）1800 658 521。

## 回扣和優惠

市政廳還可以對市政稅和其他費用給予回扣或優惠，以協助其轄區內“適當”發展和對有歷史價值、環境價值、建築學價值或科學價值的建築或遺跡的保存。“適當”發展可涵蓋土地使用、經濟發展和環境目的。

市政廳給予這樣的回扣或優惠的決議必須證明其最終對整個社區有益。

## 市政廳如何計算市政稅

在決定一般市政稅的增幅之前，市政廳會為來年制訂預算。在這份預算中會考慮社區需求以及可支配的市政收入。市政廳同時會考慮市政稅增加對納稅人的影響。

## 以澳元為單位的稅率

廣義而言，是用計劃籌集的一般市政稅總金額除以所有需要徵稅物業的總價值。所得數值被稱為“以澳元為單位的稅率”。

市政廳用以澳元為計的稅率乘以每個物業的估價來確定所需要繳納的市政稅金額。例如：

如果市政廳計劃籌集總共 1000 萬澳元的市政稅收入，轄區內所有需要徵稅物業的資產增值為 23800 億澳元，然後通過運算  $1000 \text{ 萬澳元} \div 23800 \text{ 億澳元} = 0.0042 \text{ 分澳元}$ 。

當所有物業的總價值上漲時，市政廳會通過降低稅率進行補償。

## 物業稅率是如何計算的

物業的稅率是通過用該物業的估價乘以每澳元稅率計算得出的。例如，如果物業的資產增值為 25 萬澳元，市政稅稅率定為每澳元 0.0042 分，則市政稅賬單會是 1050 澳元（ $250,000 \text{ 澳元} \times 0.0042$ ）。

您的市政稅通知書會提供有關如何計算您的市政稅的詳細訊息。

## 物業估價

物業價值由經市政廳或州估價員總部（the State Valuer General）任命的獨立專業估價員確定。這些估價員依據州估價員總部制訂的指導方針評估每個物業的市場價值。州法律要求所有物業都要每兩年重新估價一次。

同一轄區內的不同物業的價值可能大相徑庭並且物業價值會隨著時間而變化。這些都反映在每個物業的市政稅賬單上。您的物業估價會直接影響您的市政稅。如果您的估價上漲，您的市政稅通常也會升高。

若物業估價有所變更，市政廳不會收取額外的稅收。估價只是簡單地幫助計算每個獨立物業所需繳納的市政稅。市政廳發出的市政稅通知書將會包含關於您的物業估價的資料。

估價員必須通過以下三種方式來評估物業價值：

- **資產增值** – 土地的市場總價加上建築以及其他修整。
- **淨年值** – 物業淨年租金的當前價值（根據法律，商業物業的淨年值必須至少為資產增值的 5%，對住宅物業則必須為資產增值的 5%）。
- **地價** – 僅土地的市場價值。

多數維多利亞州的市政廳是基於資產增值來徵收市政稅。

如果您認為估價不準確或不合理，您可以對估價提出異議。市政稅通知書會包含關於如何對估價提出異議的詳細訊息。

## 差別市政稅

差別市政稅是市政廳針對不同類別需要徵稅的土地設置的不同稅率。市政廳可以對所有物業徵收統一的市政稅，也可以徵收一項或多項差別市政稅。例如，市政廳可能對農場、不同類型的住宅物業或商業/工業物業徵收差別市政稅 – 個別繳納較高或較低的稅率。

差別市政稅通常用於實現更公平或更高的效率。

市政廳所聲明最高差別市政稅不能超過最低差別市政稅的四倍。

如欲了解更多關於差別市政稅訊息，請瀏覽維多利亞州地方政府網站上的內閣指南（the Ministerial Guidelines）以及收入和稅收規劃（Revenue and Rating Strategy）。

## 服務稅以及其他費用

市政廳可能對他們提供的一些服務收取服務稅或服務年費。如今大多數市政廳只收取垃圾收集、回收和處置的費用。

服務費是市政廳收取服務費用最常見的方式，但是有些可能根據物業估價收取服務稅。

# 市政廳指南 – 市政稅和其他費用

這些費用通常以獨立數額的形式出現在市政稅評估通知書上。對於不同的物業類型或不同大小的垃圾桶可能收取不同的金額。

## 市政費

市政費是一項固定收費，用於支付一部分市政廳行政費用。市政費獲取的總額不能超過市政費和一般市政稅所獲總額的 20%。

實行固定的市政費可能是一種確保所有物業為市政廳的行政費用做出均等分擔。一些市政廳明確指出具體哪一項費用會由固定市政費支付。

## 專項市政稅和費用

有時市政廳會徵收專項市政稅或專項費用。這些與一般市政稅和費用不同，因為這些收入將用於特定的工作或服務，並且僅對部分納稅人進行徵收。

市政廳可以徵收專項市政稅、專項費用，或同時徵收二者，以幫助支付任何會給特定物業所有者帶來特殊利益的市政服務或活動。

專項市政稅或費用的常見例子包括建設人行道、道路、路緣和水渠或下水道工程方案。還可能涵蓋諸如促銷、市場營銷或經濟發展的服務（例如，針對營利企業）。

市政廳可針對其開展的任何類型的活動制訂專項市政稅或費用。在制訂專項市政稅或費用時，市政廳必須遵守地方政府法（**the Local Government Act**）的規定。專項市政稅和費用必須按照其相關的特殊利益按比例徵收。在市政廳提出專項市政稅或費用之前，必須估算擬定的工作或服務所能帶給納稅人的利益的比例。

例如，在市政廳在提出一個對道路建設提案徵收專項費用前，將會以道路建設對周圍物業所帶來的利益（改善排水、減少灰塵、改善路況等）對比為他人所帶來的一般利益（例如；其他司機使用道路）來計算份額。市政廳會將所有物業業主需要繳納的支出部分限制在其綜合的共享利益內。

市政廳亦會制訂標準以確定如何將市政稅或其他費用分配給相關納稅人。專項市政稅或專項費用的分配是非常複雜的，如欲了解更多訊息，請與您的市政廳聯繫。

## 專項市政稅和收費的調整

市政廳可能對徵收的專項市政稅或專項費用做出調整。這種調整可能涉及需繳納的數額、納稅人負擔或相關土地。

如果專項市政稅或費用的調整意味著之前不需要繳稅的人現在必須繳稅，或需要繳納不同的金額，市政廳必須公佈這項調整，涉及人可根據地方政府法（the Local Government Act）第 223 章提交意見。

# 市政廳指南 – 市政稅和其他費用

## 公眾通知和諮詢

在確定專項市政稅或費用前，市政廳依法必須實行正式的公眾諮詢。雖然不是強制的，但在擬定專項市政稅或費用前，市政廳通常都會向社區尋求意見。

人們有權利在市政廳確定專項市政稅或費用前提出正式的意見。市政廳需要考慮所有在公眾通知發佈後 28 天內收到的所有意見，不過通常市政廳會延長提交意見的時間。

如果市政廳所計劃徵收專項市政稅或費用是超過項目總費的三分之二，相關納稅人必須被給予正式的反對權。如果在 28 天內大多數物業都提出反對，市政廳便不能批准該專項市政稅或費用。這項反對程序不適用於公眾健康所需的排水系統提案。

在某些情況下，被要求繳納專項市政稅或專項費用的人可向維多利亞州民事與行政仲裁庭 (Victorian Civil Administrative Tribunal -VCAT) 提出上訴。



如果您需要翻譯服務，請聯繫 TIS 翻譯和口譯服務。

請致電 TIS National，電話 131 450（澳大利亞境內）或查詢網頁  
[www.tisnational.gov.au](http://www.tisnational.gov.au)