

دليل المجالس البلدية - الضرائب والرسوم

يجمع كل مجلس بلدي ضريبة من المقيمين والمصالح التجارية في بلديته للمساعدة في تمويل البنية التحتية والخدمات المحلية. تُستخدم المجالس البلدية قيمة العقارات كأساس لتوزيع عبء الضريبة عبر البلدية.

يشمل حساب مبلغ الضريبة الذي يدفعه كل مالك عقار تحديد المبلغ الإجمالي لإيرادات الضرائب المطلوبة وتقسيم هذا المبلغ عبر القيمة الإجمالية لجميع الممتلكات الخاضعة للضريبة لتحديد الضريبة بالدولار.

ثم يتم تطبيق الضريبة بالدولار مقابل قيمة كل عقار على حدة لحساب المبلغ الذي يدفعه كل مالك عقار. وعادة ما تشكل الضرائب حوالي نصف دخل المجلس، وهي تمثل شكلاً من أشكال ضريبة الأملاك.

إن التشريع الفيكتوري الذي يُمكن المجالس البلدية من فرض الضرائب والرسوم هو قانون الحكومة المحلية لعام 1989.

يمكن الاطلاع على الأداء المالي لكل مجلس بلدي ومقارنته في قسم مقارنة المجالس البلدية على موقع إعرف مجلسك. للقيام بذلك، انقر فوق رمز منطقة الخدمة، إختاروا المجلس الخاص بكم من الفيلتر، ثم استخدموا مربع الاختيار لتحديد ثلاثة مجالس مماثلة إضافية للمقارنة من القائمة.

دفع الضرائب

يتم فرض الضرائب سنوياً. ويجب أن تُدفع على أربعة أقساط، أو دفعة واحدة إذا سمح المجلس بذلك. إن تواريخ الاستحقاق لدفوعات القسط هي اليوم الأخير من أيلول/سبتمبر وتشرين الثاني/نوفمبر وشباط/فبراير وأيار/مايو. عندما يُسمح بالدفع كدفعة واحدة، يجب سداه بحلول 15 شباط/فبراير. تشمل المجالس هذه التفاصيل وخيارات الدفع على إشعارات الضرائب الخاصة بها.

في بعض الأحيان قد يعرض المجلس الحوافز على دافعي الضرائب لدفعها قبل الموعد المحدد. يجب أن تكون هذه مفصلة على إشعار الضريبة.

الضرائب غير المدفوعة

تبقى الضرائب غير المسددة ديناً على العقار، بغض النظر عن أي تغيير في الملكية. إذا ظلت الضرائب أو الرسوم مستحقة منذ أكثر من ثلاث سنوات دون ترتيب مع المجلس، يجوز للمجلس الحصول على أمر من المحكمة يسمح له ببيع أو تولي ملكية الأرض لإسترداد الديون.

الفائدة الجزائية

إذا تم إخطارك بإشعار ضريبة، يجب أن تتأكدوا من أنكم تعطوه اهتماماً فورياً. تفرض المجالس فوائد جزائية على الضرائب والرسوم غير المسددة. يتم حسابها من تاريخ استحقاق الضرائب.

يتم تحديد سعر الفائدة الجزائية بموجب قانون معدلات الفائدة الجزائية لعام 1983.

المصاعب المالية

يمكن أن تختار المجالس تأجيل أو التنازل عن كل أو بعض الضرائب غير المدفوعة في حالات المصاعب المالية الحقيقية. عادة ما يكون لدى المجالس سياسة حول متى يمكن تطبيق التنازل.

يمكنكم التقدم بطلب إلى المجلس للحصول على تنازل أو تأجيل إذا كنتم ستعانون من مشقة من خلال دفع ضرائبكم. استشيروا المجلس الخاص بكم قبل تقديم الطلب لمعرفة سياسته.

قد يتنازل المجلس أيضاً عن جزء من الضرائب الخاصة بكم إذا كنتم حاملين لبطاقة التخفيضات (concession). يتم تعيين الحد الأدنى للتنازل من قبل حكومة الولاية وفهرستها. ومع ذلك، قد تقرر المجالس الفردية زيادة المبلغ المتنازل عنه في بعض الحالات. لمعرفة المزيد عن خصومات الضريبة البلدية، اتصلوا بخط معلومات التخفيضات على الرقم 1800 658 521.

دليل المجالس البلدية - الضرائب والرسوم

الخصومات والتخفيضات

تستطيع المجالس أيضاً منح خصم أو تخفيض على الضرائب والرسوم للمساعدة في التطوير "الصحيح" والحفاظ على المباني أو الأماكن ذات الأهمية التاريخية أو البيئية أو المعمارية أو العلمية داخل البلدية. يمكن أن يشمل التطوير "الصحيح" استخدام الأراضي والتنمية الاقتصادية والأهداف البيئية.

يجب أن يُظهر قرار المجلس الذي يمنح مثل هذا الخصم أو التخفيض كيف سيستفيد المجتمع بأكمله نتيجة لذلك.

كيف تحسب المجالس الضرائب

يقوم المجلس بإعداد ميزانية للسنة القادمة قبل أن يقرر كم يجب أن يرفع في الضرائب العامة. وتأخذ الميزانية في الاعتبار إحتياجات المجتمع فيما يتعلق بإيرادات المجلس المتاحة. كما سينظر المجلس في كيفية تأثير ارتفاع الضرائب على دافعي الضرائب.

الضريبة بالدولار

بشكل عام، يتم تقسيم المبلغ الإجمالي الذي سيتم جمعه كضرائب عامة على القيمة الإجمالية لجميع الممتلكات الخاضعة للضريبة. يسمى الرقم الناتج "الضريبة بالدولار".

ويحدد المجلس المبلغ الذي يجب دفعه كضريبة عن طريق تطبيق الضريبة بالدولار على القيمة المقدرة لكل عقار. فمثلاً:

إذا كان المجلس يخطط لرفع إجمالي إيرادات الضرائب بمقدار 10 ملايين دولار، وإجمالي القيمة المحسنة لرأس المال من جميع الممتلكات الخاضعة للضريبة في البلدية هي 2,380 مليار دولار، فإن الضريبة بالدولار يتم حسابها بتقسيم 10 ملايين دولار على 2,380 مليار دولار = 0.0042 سنت في الدولار.

عندما ترتفع القيمة الإجمالية لجميع العقارات، يقوم المجلس بتخفيض الضريبة بالدولار للتعويض.

كيف يتم حساب ضرائب العقارات

يتم حساب ضرائب العقارات من خلال ضرب تقييم العقار بالضريبة بالدولار. على سبيل المثال، إذا كانت قيمة رأس المال المحسنة للممتلكات 250,000 دولار وتم تحديد ضريبة المجلس بالدولار 0.0042 سنناً، فإن فاتورة الضريبة سيكون 1050 دولاراً (250,000 دولار × 0.0042).

سيوفر إشعار الضريبة الخاص بكم تفاصيل محددة حول كيفية حساب الضريبة الخاصة بكم.

تقييم العقارات

يتم تحديد قيمة العقارات من قبل مقيمين محترفين مستقلين يتم تعيينهم من قبل المجلس أو من قبل مقيم الولاية العام. يقوم هؤلاء المقيمون بتقييم القيمة السوقية لكل عقار بما يتماشى مع المبادئ التوجيهية الذي وضعها مقيم الولاية العام. تشترط تشريعات الولاية إعادة تقييم جميع العقارات كل سنتين.

تختلف قيمة العقارات عبر البلدية وعلى مر الزمن. وينعكس ذلك في فاتورة ضريبة كل عقار. سوف يؤثر تقييم العقار الخاص بكم بشكل مباشر على ضريبتكم. إذا زاد تقييمكم، فستكون ضريبتكم أعلى بشكل عام.

لا تقوم المجالس بجمع إيرادات إضافية نتيجة للتغيرات في تقييم العقارات. تُستخدم التقييمات ببساطة للمساعدة في حساب الضرائب المستحقة لكل عقار على حدة. ويتم تضمين معلومات حول قيمة عقاركم في إشعار الضريبة الصادر عن المجلس.

يجب أن يقوم المقيمون بتقييم قيمة عقار بثلاث طرق:

- قيمة رأس المال المحسنة - القيمة السوقية الإجمالية للأرض بالإضافة إلى المباني والتحسينات الأخرى.
- القيمة السنوية الصافية - القيمة الحالية لصافي الإيجار السنوي للعقار (بموجب القانون، يجب أن تكون القيمة الصافية السنوية 5% على الأقل من القيمة المحسنة لرأس المال للعقارات التجارية و 5% بالضبط من القيمة المحسنة لرأس المال للعقارات السكنية).
- قيمة الموقع - القيمة السوقية للأرض فقط.

تستخدم معظم المجالس في فيكتوريا القيمة المحسنة لرأس المال لفرض الضرائب.

دليل المجالس البلدية - الضرائب والرسوم

يمكنكم الإعتراض على تقييم إذا كنتم تعتقدون أنه غير دقيق أو غير معقول. عادة ما يتم تضمين تفاصيل كيفية الإعتراض على إشعار الضريبة.

الضرائب التفاضلية

تنشأ الضرائب التفاضلية عندما تحدد المجالس ضرائب بالدولار لفئات مختلفة من الأراضي الخاضعة للضريبة. تستطيع المجالس أن تفرض إما ضريبة موحدة على جميع العقارات، أو واحدة أو أكثر من الضرائب التفاضلية. قد يكون لدى المجلس، على سبيل المثال، ضرائب تفاضلية للأراضي الزراعية، أو فئات مختلفة من العقارات السكنية أو العقارات التجارية/الصناعية - حيث يدفع كل منها ضريبة بالدولار أعلى أو أقل.

تستخدم عادة الضرائب التفاضلية لتحقيق مزيد من العدالة أو الكفاءة.

لا يمكن أن تكون الضريبة التفاضلية الأعلى أكثر من أربعة أضعاف الضريبة التفاضلية الأدنى المعلنة من قبل المجلس.

لمزيد من المعلومات حول التصنيف التفاضلي، انظروا المبادئ التوجيهية الوزارية و إستراتيجية الإيرادات والتقييم على موقع حكومة فيكتوريا.

ضرائب ورسوم الخدمات

قد تفرض المجالس ضريبة الخدمة أو رسوم الخدمة السنوية لبعض الخدمات التي تقدمها. تفرض معظم المجالس اليوم رسوماً على جمع القمامة وإعادة التدوير والتخلص منها.

رسوم الخدمة هي الطريقة الأكثر شيوعاً التي تفرضها المجالس مقابل الخدمات، على الرغم من أن بعضها قد يفرض ضريبة للخدمة بناءً على تقييم العقار.

تظهر الرسوم عادة كمبلغ منفصل في إشعار تقييم الضريبة. وقد يتم فرض مبلغ مختلف لفئات العقارات المختلفة أو لصناديق القمامة ذات الأحجام المختلفة لأغراض النفايات.

الرسوم البلدية

الرسوم البلدية هي رسم ثابت يمكن استخدامه لتعويض بعض التكاليف الإدارية للمجلس. لا يمكن أن يكون إجمالي المبلغ الذي يتم تحصيله من الرسوم البلدية أكثر من 20٪ من إجمالي المبلغ الذي يتم تحصيله من مجموع رسوم البلدية والضرائب العامة.

قد يكون تطبيق رسوم بلدية ثابتة وسيلة لضمان أن جميع العقارات تقدم مساهمة قياسية في التكاليف الإدارية للمجلس. تشرح بعض المجالس التكاليف التي ستدفع من خلال الرسوم البلدية الثابتة.

الضرائب والرسوم الخاصة

يفرض أحياناً المجلس ضريبة خاصة أو رسوم خاصة. وهذه تختلف عن الضرائب والرسوم العامة لأنها تُفرض على أعمال أو خدمات معينة ويتم فرضها على عدد محدود من دافعي الضرائب.

تستطيع المجالس فرض ضريبة خاصة أو رسوم خاصة أو مزيج من هذه للمساعدة في الدفع لأي خدمة أو نشاط لمجالس البلدية يكون ذا فائدة خاصة لمجموعة معينة من مالكي العقارات.

تشمل الأمثلة الشائعة عن الضرائب أو الرسوم الخاصة مخططات لبناء ممرات المشاة والطرق والأرصفة والقنوات أو المصارف. ويمكن أن تشمل توفير الخدمات مثل الترويج أو التسويق أو التنمية الاقتصادية (على سبيل المثال، للأعمال التجارية).

يجوز للمجلس أن يحدد ضريبة أو رسوماً خاصة تقريباً لأي نوع من النشاط الذي يقوم به المجلس. ويجب أن تلتزم المجالس بأحكام قانون الحكومة المحلية عند تحديد الضرائب أو الرسوم الخاصة. كما يجب فرض الضرائب والرسوم الخاصة بما يتناسب مع المنافع الخاصة التي تتعلق بها. وقيل أن يقترح المجلس ضريبة أو رسوماً خاصة، يجب عليه تقدير نسبة منافع الأعمال أو الخدمات المقترحة التي ستعود بالفائدة على الأشخاص المسؤولين عن الدفع.

على سبيل المثال، قبل أن يقترح المجلس ضريبة أو رسوماً خاصة لمخطط إنشاء طريق، فإنه سيحسب ما هي حصة فوائد بناء الطريق التي ستوفرها للعقارات المجاورة (تحسين الصرف الصحي، وتقليل الغبار، ووصول أفضل، وما إلى ذلك) مقارنة بالفوائد العامة للأشخاص الآخرين (على سبيل المثال، السائقين الآخرين الذين يستخدمون الطريق). سيحدد المجلس النسبة الإجمالية للتكاليف التي سيدفعها جميع مالكي العقارات إلى حصتهم المشتركة من الفوائد.

دليل المجالس البلدية - الضرائب والرسوم

كما سيضع المجلس معاييراً لتحديد كيفية تقسيم الضرائب أو الرسوم بين دافعي الضرائب المتأثرين. يمكن أن يكون فهم الطريقة التي يتم بها تقسيم الضريبة أو الرسوم الخاصة أمراً معقداً. اتصلوا بمجلسكم للحصول على مزيد من التفاصيل.

الإختلافات في الضرائب والرسوم الخاصة

قد يغيّر المجلس ضريبة خاصة أو رسوم خاصة فرضها. وقد يتعلق هذا الاختلاف بالمبلغ الذي يجب دفعه، أو الأشخاص المسؤولين عن الدفع أو الأراضي المتأثرة.

إذا كان الاختلاف في الضرائب أو الرسوم الخاصة يعني أن على الأشخاص غير المسؤولين سابقاً أن يدفعوا، أو إذا كان هناك فرق في المبالغ التي يجب دفعها، يجب على المجلس الإعلان عن الاختلاف، ويجوز للناس تقديم الطلبات بموجب البند 223 من قانون الحكومة المحلية.

الإشعارات والمشاورات العامة

بموجب القانون، قبل وضع اللامسات الأخيرة على ضريبة أو رسوم خاصة، يجب على المجلس إجراء مشاورات عامة رسمية. غالباً ما تطلب المجالس من المجتمع التعليق قبل إقتراح الضريبة أو الرسوم، على الرغم من أن هذا ليس إلزامياً.

يحق للأشخاص تقديم طلب رسمي قبل أن يقوم المجلس بوضع اللامسات الأخيرة على ضريبة أو رسوم خاصة. يُطلب من المجلس النظر في جميع الطلبات التي ترد في غضون 28 يوماً من الإشعار العام، على الرغم من أن المجالس قد تسمح بوقت أطول لتقديم الطلبات.

إذا كان المجلس يقترح تحصيل أكثر من ثلثي التكلفة الإجمالية لمشروع كضريبة أو رسوم خاصة، يجب أن يُمنح دافعو الضرائب المتأثرون أيضاً حقاً رسمياً في الاعتراض. إذا تم إستلام الاعتراضات من أغلبية العقارات في غضون 28 يوماً، فإنه لا يمكن للمجلس الموافقة على الضريبة أو الرسوم الخاصة. لا تنطبق عملية الاعتراض على مخططات الصرف الصحي اللازمة للصحة العامة.

في ظل ظروف معينة، يجوز للأشخاص الذين يُطلب منهم دفع ضريبة خاصة أو رسوم خاصة الإستئناف أمام المحكمة الإدارية المدنية الفيكتورية (VCAT).

إذا كنتم بحاجة إلى مساعدة، يرجى الاتصال بخدمة الترجمة الكتابية والشفهية (TIS) للحصول على مساعدة في الترجمة الكتابية والشفهية



اتصلوا بـ TIS National على الرقم 131 450 (داخل أستراليا) أو قوموا بزيارة www.tisnational.gov.au