

Thông tin Hướng dẫn về Hội đồng Thành phố – Thuế địa phương và lệ phí

Mỗi Hội đồng Thành phố thu thuế địa phương từ cư dân và doanh nghiệp trong địa phận của mình để giúp chi trả chi phí hạ tầng cơ sở và các dịch vụ. Hội đồng Thành phố sử dụng trị giá bất động sản làm cơ sở để chia gánh nặng thuế địa phương trên toàn địa phận.

Việc tính ra số tiền mỗi chủ bất động sản phải đóng thuế địa phương đòi hỏi phải xác định tổng thu nhập thuế địa phương cần thiết và chia số tiền này cho tổng trị giá tất cả các bất động sản chịu thuế địa phương để thiết lập một tỷ suất tính theo đô-la.

Sau đó tỷ suất tính theo đô-la này sẽ được áp dụng với từng trị giá bất động sản riêng lẻ để tính ra số tiền mà mỗi chủ sở hữu bất động sản phải trả. Thuế địa phương thường đem lại khoảng một nửa thu nhập của Hội đồng Thành phố và là hình thức thuế bất động sản.

Luật Tiểu bang Victoria cho phép các Hội đồng Thành phố thu thuế địa phương và lệ phí là Đạo luật Chính quyền Địa phương 1989 (Local Government Act 1989).

Hiệu năng tài chính của mỗi Hội đồng Thành phố có thể xem và so sánh trong phần So sánh Hội đồng Thành phố tại Trang mạng Biết về Hội đồng Thành phố của mình (Know your Council). Để thực hiện việc này, quý vị hãy bấm vào biểu tượng khu vực dịch vụ, chọn Hội đồng Thành phố của quý vị từ bộ lọc, sau đó sử dụng ô vuông đánh dấu kiểm để chọn thêm ba Hội đồng Thành phố tương tự trong danh sách để so sánh.

Đóng thuế địa phương

Thuế địa phương (rates) được tính hàng năm. Cư dân có thể trả góp bốn lần hoặc một lần nếu được Hội đồng Thành phố cho phép. Ngày hạn thanh toán trả góp là ngày cuối của tháng 9, tháng 11, tháng 2 và tháng 5. Trong trường hợp được cho phép thanh toán một lần, ngày hạn thanh toán sẽ là ngày 15 tháng 2. Trong giấy báo thuế địa phương của Hội đồng Thành phố có đủ các chi tiết này và các hình thức thanh toán.

Đôi khi một Hội đồng Thành phố có thể đưa ra những ưu đãi cho người đóng thuế địa phương trước ngày hạn. Chi tiết này phải được ghi rõ trong giấy báo thuế địa phương.

Thuế địa phương chưa thanh toán

Thuế địa phương chưa thanh toán vẫn là khoản nợ trên bất động sản, bất kể quyền sở hữu có thay đổi. Nếu thuế địa phương hoặc lệ phí vẫn còn trễ hạn trong hơn ba năm mà không có thỏa thuận thanh toán với Hội đồng Thành phố, Hội đồng Thành phố có thể xin án lệnh tòa án cho phép bán, hoặc sở hữu, mảnh đất để thu đòi nợ.

Tiền lời phạt

Nếu nhận được giấy báo thuế địa phương, quý vị nên chắc chắn rằng mình giải quyết nó nhanh chóng. Hội đồng Thành phố tính tiền lời phạt đối với thuế địa phương và lệ phí chưa thanh toán. Chúng được tính từ ngày phải thanh toán thuế địa phương.

Lãi suất phạt được ấn định theo Đạo luật Lãi suất Phạt Thuế địa phương 1983 (Penalty Interest Rates Act 1983).

Thông tin Hướng dẫn về Hội đồng Thành phố – Thuế địa phương và lệ phí

Khó khăn tài chính

Hội đồng Thành phố có thể chọn hoãn hoặc miễn toàn bộ hoặc một phần thuế địa phương chưa thanh toán trong trường hợp khó khăn về tài chính thực sự. Hội đồng Thành phố thường có chính sách về trường hợp nào sẽ được miễn.

Quý vị có thể nộp đơn xin Hội đồng Thành phố miễn hoặc hoãn nếu bị túng quẫn như vậy vì phải thanh toán thuế địa phương. Hãy hỏi Hội đồng Thành phố trước khi nộp đơn để tìm hiểu về chính sách của họ.

Hội đồng Thành phố cũng có thể miễn một phần thuế địa phương nếu quý vị có thể giảm giá. Số tiền tối thiểu được miễn là do chính phủ tiểu bang ấn định và điều chỉnh theo chỉ số sinh hoạt. Tuy nhiên, từng Hội đồng Thành phố có thể quyết định tăng số tiền được miễn đối với một số trường hợp. Muốn biết thêm về các khoản chiết giảm thuế địa phương của Hội đồng Thành phố, quý vị hãy gọi cho Đường dây Thông tin Chiết giảm (Concessions Information Line) qua số 1800 658 521.

Giảm giá và chiết giảm

Hội đồng Thành phố cũng có thể cấp khoản giảm giá hoặc chiết giảm thuế địa phương và lệ phí để trợ giúp việc phát triển 'thích hợp' và bảo tồn các tòa nhà hoặc địa điểm lịch sử, môi trường, kiến trúc hoặc khoa học quan trọng trong địa phận thành phố. Phát triển 'thích hợp' có thể gồm có sử dụng đất, phát triển kinh tế và các mục tiêu môi trường.

Nghị quyết cấp khoản giảm giá hoặc chiết giảm như vậy của Hội đồng Thành phố phải chứng minh được rằng làm như vậy sẽ đem lại lợi ích như thế nào cho toàn cộng đồng.

Cách Hội đồng Thành phố tính thuế địa phương

Hội đồng Thành phố soạn thảo ngân sách cho năm tới trước khi quyết định số tiền cần thu được bằng thuế địa phương thông thường. Ngân sách này xét đến nhu cầu của cộng đồng liên quan đến thu nhập của Hội đồng Thành phố. Hội đồng Thành phố cũng sẽ xét đến nếu tăng thuế địa phương thì sẽ ảnh hưởng đến người đóng thuế địa phương như thế nào.

Tỷ suất tính theo đô-la

Nói chung, tổng số tiền thu được bằng thuế địa phương thông thường được chia cho tổng trị giá tất cả các bất động sản chịu thuế địa phương. Đáp số này được gọi là 'tỷ suất tính theo đô-la'.

Hội đồng Thành phố quyết định số tiền phải thanh toán cho thuế địa phương bằng cách áp dụng tỷ suất tính theo đô-la với trị giá đã được đánh giá của từng bất động sản. Ví dụ:

Nếu Hội đồng Thành phố dự định thu tổng thu nhập 10 triệu đô-la và tổng Trị giá Vốn Gia tăng (Capital Improved Value) của tất cả các bất động sản chịu thuế địa phương trong địa phận thành phố là 2.380 tỷ đô-la thì tỷ suất tính theo đô-la được tính bằng cách chia 10 triệu đô-la cho 2.380 tỷ đô-la = 0,0042 xu mỗi đô-la.

Khi tổng trị giá tất cả các bất động sản tăng, Hội đồng Thành phố giảm tỷ suất tính theo đô-la để bù trừ.

Thông tin Hướng dẫn về Hội đồng Thành phố – Thuế địa phương và lệ phí

Cách tính thuế địa phương

Thuế địa phương của bất động sản được tính bằng cách nhân trị giá của bất động sản với tỷ suất tính theo đô-la. Ví dụ: nếu Trị giá Vốn Gia tăng của bất động sản là 250.000 đô-la và tỷ suất thuế địa phương của Hội đồng Thành phố tính theo đô-la được ấn định là 0,0042 xu thì số thuế địa phương sẽ là 1.050 đô-la (250.000 đô-la x 0,0042).

Giấy báo thuế địa phương của quý vị sẽ có chi tiết cụ thể về cách tính thuế địa phương của quý vị.

Định giá bất động sản

Trị giá bất động sản sẽ do chuyên viên định giá độc lập xác định. Hội đồng Thành phố hoặc Tổng Chuyên viên Định giá Tiểu bang (State Valuer General) sẽ chỉ định người này. Những chuyên viên định giá này đánh giá trị giá thị trường của từng bất động sản phù hợp với các quy định do Tổng Chuyên viên Định giá Tiểu bang đặt ra. Theo luật pháp tiểu bang, tất cả các bất động sản đều phải được đánh giá lại mỗi hai năm.

Trị giá bất động sản thay đổi theo địa phận thành phố và theo thời gian. Trong giấy báo thuế địa phương của mỗi bất động sản sẽ cho thấy điều này. Mức định giá bất động sản của quý vị sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến thuế địa phương của quý vị. Nếu mức định giá của quý vị tăng, thuế địa phương của quý vị nói chung sẽ cao hơn.

Hội đồng Thành phố không thu thêm thu nhập vì mức định giá bất động sản thay đổi. Các mức định giá đơn giản chỉ để giúp tính toán số thuế địa phương của mỗi bất động sản phải. Trong giấy báo thuế địa phương của Hội đồng Thành phố có thông tin về trị giá bất động sản của quý vị.

Chuyên viên định giá phải đánh giá trị giá của bất động sản theo ba cách:

- **Trị giá Vốn Gia tăng (Capital Improved Value)** – tổng trị giá thị trường của đất cộng với tòa nhà và các kiến trúc khác.
- **Trị giá Ròng Hàng Năm (Net Annual Value)** – trị giá hiện tại của tiền thuê ròng hàng năm của bất động sản (theo luật, Trị giá Ròng Hàng Năm ít nhất phải là 5% Trị giá Vốn Gia tăng đối với bất động sản thương mại và đúng 5% Trị giá Vốn Gia tăng đối với bất động sản nhà ở).
- **Trị giá Mảnh Đất (Site Value)** – trị giá thị trường của chỉ riêng mảnh đất.

Hầu hết các Hội đồng Thành phố tại Victoria đều tính thuế địa phương theo Trị giá Vốn Gia tăng (Capital Improved Value).

Quý vị có thể phản đối mức định giá nếu cho rằng nó không chính xác hoặc không hợp lý. Trong giấy báo thuế địa phương thường có chi tiết về cách thức phản đối.

Tỷ suất chênh lệch

Tỷ suất chênh lệch là khi Hội đồng Thành phố áp đặt các tỷ suất tính theo đô-la khác nhau đối với các loại đất chịu thuế địa phương khác nhau. Hội đồng Thành phố có thể tính theo tỷ suất đồng nhất đối với tất cả các bất động sản, hoặc tính theo một hoặc nhiều tỷ suất chênh lệch. Hội đồng Thành phố có thể, ví dụ như, áp đặt tỷ suất chênh lệch đối với đất nông nghiệp, các

Thông tin Hướng dẫn về Hội đồng Thành phố – Thuế địa phương và lệ phí

loại bất động sản dân cư hoặc bất động sản thương mại/công nghiệp khác nhau – mỗi loại sẽ bị tính theo tỷ suất cao hơn hoặc thấp hơn theo đô-la.

Tỷ suất chênh lệch thường được sử dụng để đạt được sự công bằng hoặc có hiệu quả hơn.

Tỷ suất chênh lệch cao nhất sẽ không cao hơn gấp bốn lần tỷ suất chênh lệch thấp nhất mà Hội đồng Thành phố đã công bố.

Muốn biết thêm thông tin về tỷ suất chênh lệch, xin quý vị xem [Quy định của Bộ trưởng \(Ministerial Guidelines\)](#) và [Sách lược Thu nhập và Thuế địa phương \(Revenue and Rating Strategy\)](#) tại [trang mạng Chính quyền Địa phương ở Tiểu bang Victoria](#).

Thuế dịch vụ địa phương và lệ phí

Hội đồng Thành phố có thể tính thuế dịch vụ địa phương hoặc lệ phí dịch vụ hàng năm đối với một số dịch vụ hộ cung cấp. Hầu hết các Hội đồng Thành phố ngày nay chỉ tính lệ phí dịch vụ đổ rác, thu gom rác tái chế và xử lý rác thải.

Lệ phí dịch vụ là cách phổ biến nhất mà Hội đồng Thành phố tính lệ phí đối với các dịch vụ, mặc dù một số Hội đồng Thành phố có thể tính lệ phí dịch vụ dựa trên mức định giá bất động sản.

Khoản lệ phí thường xuất hiện như là một số tiền riêng biệt trong giấy báo đánh giá thuế địa phương. Một lệ phí khác có thể được tính đối với các loại bất động sản khác nhau hoặc đối với các thùng rác lớn nhỏ khác nhau.

Lệ phí hội đồng thành phố

Lệ phí hội đồng thành phố là khoản lệ phí một giá có thể được sử dụng để bù đắp một số chi phí hành chính của Hội đồng Thành phố. Tổng số tiền thu được từ lệ phí hội đồng thành phố không được vượt quá 20% tổng số tiền thu được gộp chung của lệ phí hội đồng thành phố và thuế địa phương thông thường.

Áp dụng lệ phí hội đồng thành phố cố định có thể là cách để bảo đảm rằng tất cả các bất động sản đều đóng góp như nhau vào chi phí hành chính của Hội đồng Thành phố. Một số Hội đồng Thành phố chọn những chi phí nào sẽ được chi trả bằng lệ phí hội đồng thành phố cố định.

Thuế địa phương và lệ phí đặc biệt

Đôi khi Hội đồng Thành phố sẽ tính thuế địa phương đặc biệt hoặc lệ phí đặc biệt. Thuế địa phương đặc biệt hoặc lệ phí đặc biệt này khác với thuế địa phương và lệ phí thông thường vì chúng được tính đối với các công việc hoặc dịch vụ cụ thể và được tính với một số ít người đóng thuế địa phương.

Hội đồng Thành phố có thể thu thuế địa phương đặc biệt, lệ phí đặc biệt, hoặc kết hợp cả hai để giúp thanh toán chi phí bất kỳ dịch vụ hoặc hoạt động nào của Hội đồng Thành phố sẽ đem lại lợi ích đặc biệt cho một nhóm chủ sở hữu bất động sản cụ thể.

Ví dụ phổ biến về thuế địa phương hoặc lệ phí đặc biệt gồm có các đề án xây dựng lối đi bộ, đường lộ, lề đường và kênh hoặc cống rãnh. Chúng có thể bao gồm việc cung cấp các dịch vụ như quảng bá, tiếp thị hoặc phát triển kinh tế (ví dụ như cho các doanh nghiệp thương mại).

Thông tin Hướng dẫn về Hội đồng Thành phố – Thuế địa phương và lệ phí

Hội đồng Thành phố có thể ấn định thuế địa phương hoặc lệ phí đặc biệt đối với hầu hết mọi hoạt động do Hội đồng Thành phố phụ trách. Hội đồng Thành phố phải tuân thủ các quy định của Đạo luật Chính quyền Địa phương khi ấn định thuế địa phương hoặc lệ phí đặc biệt. Thuế địa phương hoặc lệ phí đặc biệt phải được tính tương ứng với các lợi ích đặc biệt mà chúng đem lại. Trước khi đề nghị tính thuế địa phương hoặc lệ phí đặc biệt, Hội đồng Thành phố phải ước tính tỷ lệ các lợi ích của các công trình hoặc dịch vụ đã được đề nghị sẽ đem lại lợi ích cho những người phải thanh toán (thuế địa phương hoặc lệ phí đặc biệt này).

Ví dụ, trước khi đề nghị khoản lệ phí đặc biệt cho kế hoạch xây dựng đường lộ, Hội đồng Thành phố sẽ tính toán phần lợi ích của việc xây dựng đường lộ sẽ đem lại cho các bất động sản giáp ranh (cải thiện cống thoát nước, giảm bụi bặm, đi lại thuận tiện hơn, v.v.) so với lợi ích tổng quát đối với những người khác (ví dụ như những người lái xe khác sử dụng con đường này). Hội đồng Thành phố sẽ giới hạn tổng tỷ lệ chi phí mà tất cả các chủ sở hữu bất động sản sẽ trả so với phần lợi ích kết hợp của họ.

Hội đồng Thành phố cũng sẽ đặt ra các tiêu chí để xác định cách thức thuế địa phương hoặc lệ phí sẽ được phân bổ giữa những người đóng thuế địa phương phải đóng thuế địa phương hoặc lệ phí này. Hiểu cách thức thuế địa phương đặc biệt hoặc lệ phí đặc biệt được phân bổ như thế nào có thể phức tạp. Muốn biết thêm chi tiết, quý vị hãy liên lạc với Hội đồng Thành phố của mình.

Các thay đổi đối với thuế địa phương hoặc lệ phí đặc biệt

Hội đồng Thành phố có thể thay đổi thuế địa phương đặc biệt hoặc lệ phí đặc biệt mà họ đã áp đặt. Sự thay đổi này có thể liên quan đến số tiền phải trả, người phải trả hoặc đất bị ảnh hưởng.

Nếu sự thay đổi đối với thuế địa phương đặc biệt hoặc lệ phí đặc biệt có nghĩa là những người trước đây không phải trả giờ đây phải trả thuế địa phương đặc biệt hoặc lệ phí đặc biệt, hoặc nếu số tiền phải trả sẽ khác biệt, Hội đồng Thành phố phải quảng bá sự thay đổi này và người dân có thể nộp bản đệ trình theo mục 223 của Đạo luật Chính quyền Địa phương.

Thông báo và tham khảo ý kiến công chúng

Theo luật, trước khi chính thức xác định thuế địa phương đặc biệt hoặc lệ phí đặc biệt, Hội đồng Thành phố phải thực hiện công việc tham khảo ý kiến công chúng chính thức. Hội đồng Thành phố thường sẽ yêu cầu cộng đồng đóng góp ý kiến trước khi đề nghị mức thuế địa phương hoặc lệ phí, mặc dù điều này không bắt buộc.

Người dân có quyền nộp bản đệ trình chính thức trước khi Hội đồng Thành phố chính thức xác định thuế địa phương hoặc lệ phí đặc biệt. Hội đồng Thành phố cần phải xem xét tất cả các bản đệ trình nhận được trong vòng 28 ngày kể từ ngày thông báo công chúng, mặc dù Hội đồng Thành phố có thể cho phép khoảng thời gian dài hơn để người dân nộp bản đệ trình.

Nếu Hội đồng Thành phố đề nghị thu hơn hai phần ba tổng chi phí của một dự án dưới dạng thuế địa phương hoặc lệ phí đặc biệt, những người phải trả tiền cũng phải được chính thức để phản đối. Nếu bị phản đối các bất động sản phản đối trong vòng 28 ngày, Hội đồng Thành phố không thể phê duyệt thuế địa phương hoặc lệ phí đặc biệt. Thủ tục phản đối này không áp dụng với các chương trình thoát nước cần thiết cho y tế công cộng.

Thông tin Hướng dẫn về Hội đồng Thành phố – Thuế địa phương và lệ phí

Trong những điều kiện nhất định, những người phải đóng thuế địa phương đặc biệt hoặc lệ phí đặc biệt có thể kháng cáo lên Tòa Tài phán Dân sự Hành chính (Victorian Civil Administrative Tribunal) (VCAT).



Nếu cần trợ giúp, xin quý vị liên lạc với Dịch vụ Thông Phiên dịch (TIS) để được trợ giúp về thông dịch và phiên dịch.

Liên lạc với TIS National qua số 131 450 (trong nước Úc) hoặc truy cập

www.tisnational.gov.au