

الأسئلة الشائعة

ضريبة خدمات مطافئ العقارات (FSPL)

باطلاعك على إشعار تأمينك الحالي للمنزل والمحتويات قد تلاحظ رسماً يخص ضريبة خدمات المطافئ. ففي ظل النظام الحالي، تقوم شركات التأمين بإضافة هذه الرسوم على أقساط التأمين بهدف استعادة مساهمتها في خدمات المطافئ – هيئة المطافئ الإقليمية (CFA) وفريق مطافئ العاصمة (MFB). كما ستلاحظ أن ضريبة السلع والخدمات وضريبة الدمغة تمت إضافتهما على ضريبة خدمات المطافئ الحالية، مما خلق إضفاء ضريبة على ضريبة على ضريبة.

قررت لجنة فيكتوريا الملكية للتقصي في حرائق الأحرار أن الضريبة الحالية المستندة إلى التأمين بها الكثير من العيوب، وأنها جائرة وتحتاج إلى إصلاحها. ومن إحدى مشاكلها الرئيسية هي أن أصحاب الأملاك الذين يقررون عدم التأمين على ممتلكاتهم، أو يؤمنون على أقل من قيمتها، أو يقومون بالتأمين الذاتي، لا يساهمون بما يكفي (أو لا يساهمون البتة) في خدمات المطافئ في ولايتنا.

وأوصت لجنة فيكتوريا الملكية للتقصي في حرائق الأحرار بتبديل نموذج التمويل الحالي المستند إلى التأمين بأخر مستند إلى عوائد العقارات، مما سيضمن أن كل ملاك العقارات في ولاية فيكتوريا، وليس فقط من يؤمنون تأميناً كافياً، سيساهمون بنصيبهم العادل نحو خدمات المطافئ في الولاية. وقد تبنت الحكومة تلك التوصية.

بدءاً من الأول من يوليو/تموز 2013 ستلغى ضريبة خدمات المطافئ من أقساط التأمين وستقوم المجالس البلدية بتحصيلها كجزء من العوائد المفروضة على العقارات.

ويعني ذلك أن أي بوليصة تأمين تستخرج أو تجدد بعد الأول من يوليو/تموز 2013 لن تشمل على ضريبة خدمات المطافئ.

إذا كنت تعتقد أن شركة التأمين الخاصة بك تفرض عليك رسوم ضريبة خدمات المطافئ ضمن بوليصة بدأت أو جددت بعد هذا التاريخ، عليك الاتصال بمراقب ضريبة خدمات المطافئ:

www.firelevymonitor.vic.gov.au أو الاتصال على الرقم 1300 300 635.

طريقة تمويل خدمات مطافئ الولاية الحالية

كل من فريق مطافئ العاصمة وهيئة المطافئ الإقليمية ممول إلى حد كبير من قبل المساهمات التي يفرضها التشريع على قطاع التأمينات والمجالس البلدية في العاصمة وحكومة الولاية، بحيث فرض هذا التشريع على شركات التأمين أن تساهم بمقدار 75 بالمائة من ميزانية فريق مطافئ العاصمة، و77.5 بالمائة من ميزانية هيئة المطافئ الإقليمية. وتستعيد شركات التأمين تكلفتها مساهماتها من خلال فرض ضرائب على بواليص تأمين المنازل والمحتويات، والتي تفرض عليها بدورها ضريبتا الدمغة والسلع والخدمات.

وتساهم حكومة الولاية حالياً بمقدار 12.5 بالمائة من ميزانية فريق مطافئ العاصمة، و22.5 بالمائة من ميزانية هيئة المطافئ الإقليمية،

بينما تساهم المجالس البلدية في العاصمة بمقدار 12.5 بالمائة من ميزانية فريق مطافئ العاصمة، وتستعيد نفقاتها حالياً من العوائد التي يسدها أصحاب الأملاك.

متى ستتغير ضريبة خدمات مطافئ العقارات؟

سيبدأ العمل بـضريبة خدمات مطافئ العقارات من الأول من يوليو/تموز 2013، حيث سيقوم أصحاب الأملاك بتسديد ضريبتهم هذه كجزء من إشعار دفع عوائد المجلس البلدي، التي ستصدرها المجالس من يوليو/تموز 2013.

وسيتم جمع ضريبة خدمات مطافئ العقارات عملاً بأحكام قانون ضريبة خدمات مطافئ العقارات لعام 2012، الذي يشرع بتحمل كل أصحاب الأملاك في فيكتوريا لمساهمة مالية في خدمات مطافئ الولاية من خلال ضريبة خدمات مطافئ العقارات التي تشملها رسوم عوائد مجلسهم المحلي السنوية.

كيف تحدد ما ستدفعه

ستتسم عملية جمع الضريبة بالشفافية والبساطة، إذ ستصل إلى أصحاب الملاك إشعارات بـضريبة خدمات مطافئ العقارات المفروضة عليهم على إشعار عوائد المجلس البلدي، وستشمل طريقة حساب تلك الضريبة.

كيفية حساب ضريبة خدمات مطافئ العقارات

تتكون ضريبة خدمات مطافئ العقارات من جزئين:

• رسم ثابت؛

• ورسم متغير يستند إلى القيمة المحسنة الإجمالية للأماكن.

ستكون قيمة الرسوم الثابتة على الأماكن السكنية (بما فيها أراضي سكنية خالية من المباني) للعام 2013 – 2014 هي 100 دولار، بينما تبلغ 200 دولار للأماكن التجارية والصناعية والإنتاجية وذات الفائدة العامة والخالية.

وستتم فهرسة الرسوم الثابتة سنويا وفقا لتحرك مؤشر أسعار المستهلك.

أما رسوم الضريبة المتغيرة للعام 2013 – 2014 فهي:

رسوم هيئة المطافئ الإقليمية المتغيرة (سنت عن كل ألف دولار من القيمة المحسنة الإجمالية)

| قطاع الأملاك | هيئة المطافئ الإقليمية |
|--|------------------------|
| سكنية | 11.5 |
| جارية | 109.2 |
| صناعية | 170.9 |
| إنتاج أولي | 31.2 |
| فائدة عامة | 11.5 |
| خالية (باستثناء الأراضي السكنية الخالية) | 11.5 |

رسوم فريق مطافئ العاصمة المتغيرة (سنت عن كل ألف دولار من القيمة المحسنة الإجمالية)

| قطاع الأملاك | فريق مطافئ العاصمة |
|--|--------------------|
| سكنية | 6.9 |
| جارية | 60.7 |
| صناعية | 95.0 |
| إنتاج أولي | 17.3 |
| فائدة عامة | 6.9 |
| خالية (باستثناء الأراضي السكنية الخالية) | 6.9 |

تحتسب الضريبة باستعمال المعادلة التالية:

الضريبة – الرسوم الثابتة + (القيمة المحسنة الإجمالية x نسبة الضريبة) – التخفيضات (إن وجدت)

لماذا تختلف النسب في مناطق فريق مطافئ العاصمة وهيئة المطافئ الإقليمية؟

ستكون هناك ضرائب منفصلة في مناطق عمل فريق مطافئ العاصمة ومناطق عمل هيئة المطافئ الإقليمية، اعترافا باختلاف التكلفة المرتبطة بتمويل كل منهما.

كيفية تسديد ضريبة خدمات مطافئ العقارات

ستدرج المجالس البلدية ضريبة خدمات مطافئ العقارات كبنء منفصل على إشعار العوائد المفروضة على الأملاك المستحقة. سيكون في مقدورك تسديد ضريبة خدمات مطافئ العقارات بنفس الطريقة التي تسدد بها عوائدك. مما يعني أنه سيكون باستطاعتك تسديد الضريبة على أربعة أقساط.

هل هناك أية تخفيضات؟

هناك تخفيض جديد بمبلغ 50 دولار على مكان السكن الأساسي لحاملي بطاقات تخفيضات أصحاب المعاشات والبطاقات الذهبية لوزارة شؤون المحاربين القدامى من فئة (TPI) – العاجزين تماما وبشكل دائم وأرامل الجنود. سينطبق تخفيض واحد فقط على الملك الواحد، وسيدار بنفس طريقة إدارة التخفيضات على العوائد.

أصحاب الملاك الذين يحصلون حاليا على تخفيضات لعوائد مسكنهم الأساسي سيحصلون أيضا على تخفيضهم لضريبة خدمات مطافئ العقارات تلقائيا. للمزيد من المعلومات بشأن التخفيضات في ولاية فيكتوريا، الرجاء الاتصال على خط استعلامات التخفيضات على الرقم 1800 658 521.

هل ستضاف ضريبة دمغة أو ضريبة السلع والخدمات على ضريبة خدمات مطافئ العقارات؟

لن يستمر فرض ضريبة الدمغة وضريبة السلع والخدمات على ضريبة المطافئ، وستتنازل الحكومة عن مكون "ضريبة الضريبة" هذا.

مساهمات حكومة الولاية والمجالس البلدية في ميزانية خدمات المطافئ في ظل ضريبة خدمات مطافئ العقارات

سوف تستمر حكومة الولاية في مساهمتها بمقدار 12.5 بالمائة من ميزانية فريق مطافئ العاصمة، و22.5 بالمائة من ميزانية هيئة المطافئ الإقليمية، إلا أنه سيتم إلغاء مساهمات مجالس العاصمة ومعاملة المجالس البلدية منذ الآن وكأنها صاحبة أملاك كغيرها (مع معاملة خاصة بعض الشيء بالنسبة للأراضي المستعملة في الترفيه عن المواطنين).

ما هي القيمة المحسنة الإجمالية للأملاك (CIV)؟

القيمة المحسنة الإجمالية هي قيمة أرضك والتحسينات المضافة عليها كما يحددها مجلسك البلدي. كل عامين تتم إعادة تقييم الأراضي في كل من بلديات ولاية فيكتوريا التسعة والسبعين وفق التوجيهات التي يحددها المقيم العام للولاية.

كيف تحدد القيمة المحسنة الإجمالية لأملاكك؟

تدرج القيمة المحسنة الإجمالية لأملاكك على إشعار عوائد المجلس المرسل إليك.

ماذا تفعل إذا اختلفت مع القيمة المحسنة الإجمالية المدرجة؟

إذا اختلفت مع ما تبلغه قيمة أملاكك المدرجة على إشعار العوائد، الرجاء الاتصال بمجلسك المحلي للمزيد من المعلومات.

ما هو AVPCC؟

يعني اختصار AVPCC رمز تصنيف تقييم الأملاك الأسترالي. وهو رمز يعينه مقيم المجلس لكل عقار ضمن المجلس وفقا لطريقة استعمال الأرض – منزل، محل تجاري، رعي ماشية، إلخ.

لتحديد تصنيف نوع استعمال الأراضي.

هل سيرتفع المبلغ الذي تسدده في ظل هذا المخطط الجديد؟

سيعتمد التأثير المالي على أصحاب الأملاك على عدد من العوامل المتغيرة، منها قيمة الأملاك وتصنيف استعمالها، وأحقية صاحبها في التخفيضات وما الذي يدفعه في ظل نموذج التمويل الحالي المستند إلى التأمين.

بدءاً من الأول من يوليو/تموز، يتوقع أن ينخفض متوسط مساهمة الأسرة في خدمات المطافئ في مناطق عمل هيئة المطافئ الإقليمية من المتوسط المقدر بمبلغ 262 دولار عام 2011 - 2012 (أي آخر عام كامل للضريبة كجزء من التأمين) إلى 142 دولار عام 2013 - 2014.

وستنخفض مساهمات الأسر في مناطق عمل فريق مطافئ العاصمة من المتوسط المقدر بمبلغ 193 دولار عام 2011 - 2012 إلى 143 دولار في عام 2013 - 2014.

إذا استخرجت بوليصة تأمين جديدة أو جددت بوليصتك قبل 30 يونيو/حزيران 2013، فهل سيتعين عليك دفع الضريبة؟

إذا استخرجت بوليصة تأمين جديدة أو جددت بوليصتك قبل 30 يونيو/حزيران 2013، فسوف تفرض شركة التأمين عليك على الأرجح ضريبة خدمات المطافئ كجزء من قسطك الكامل.

وتقوم الشركة بتحديد مبلغ ضريبة خدمات المطافئ لذلك يجوز أن يختلف هذا المبلغ من شركة إلى أخرى.

كما يجوز أن تقرر بعض الشركات عدم تحصيل تكلفة مساهماتهم في خدمات مطافئ ولاية فيكتوريا من أصحاب البواليص.

الحماية التي تحق للأسر والأعمال التجارية أثناء الفترة الانتقالية

قامت حكومة ولاية فيكتوريا بتعيين البروفيسور آلان فيلز رقيباً لضريبة خدمات المطافئ لضمان حماية المستهلكين أثناء فترة الانتقال إلى الضريبة الجديدة المستندة على عوائد الأملاك.

يقوم مكتب الرقيب بتوفير المعلومات للمستهلكين، واستلام الشكاوى المتعلقة بالضريبة المفروضة على أقساط التأمين والتحري في تلك الشكاوى، ومراقبة قطاع التأمين لضمان تمرير شركاته فعلاً لأثار إلغاء الضريبة المفروضة على الأقساط إلى عملائهم وعدم تضليلهم. كما يتمتع رقيب ضريبة خدمات المطافئ بصلاحيات واسعة لحماية المستهلكين أثناء انتقال ولاية فيكتوريا إلى ترتيبات التمويل الجديدة لخدمات المطافئ.

للمزيد من المعلومات عن الرقيب أو للتقدم بشكوى، الرجاء الاطلاع على الموقع www.firelevymonitor.vic.gov.au أو الاتصال على الرقم 1300 300 635.

هل تحصل على تعويض عن الفترة التي لم تعد فيها تمتلك عقاراً قمت ببيعه؟

كلا، بل يمكن عمل تعديلات عند تاريخ البيع مثلما يجري ذلك بالنسبة لعوائد المجلس، وهو أمر يخص البائع والمشتري.

هل تقوم الأعمال التجارية بدفع الضريبة؟

في ظل نظام الدفع عن طريقة أقساط التأمين يتم فرض ضريبة خدمات المطافئ على المصالح التجارية التي لها بوليصة تأمين ضد الحريق كجزء من أقساط التأمين الخاصة بها.

وبدءاً من الأول من يوليو/تموز 2013، سيساهم كافة أصحاب الأملاك، بما فيهم المصالح التجارية والأسر، في الضريبة من خلال عوائد المجالس البلدية التي يدفعونها.

هل يدفع المزارعون أصحاب قطع الأرض المتعددة عن كل قطعة يملكونها؟

الأملاك المصنفة للإنتاج الأولي والمكونة من قطع أرض متعددة ستعامل كملك منفرد لأغراض ضريبة خدمات المطافئ العقارات إذا ما كان تقييم المجلس لها لأغراض دفع العوائد اعتبرها ملكاً منفرداً. ويعني ذلك أنه سيتم دفع الجزء الثابت من الضريبة عنها مرة واحدة فقط.

يمكن للأفراد التقدم أيضاً للحصول على استثناء من دفع أكثر من رسوم ثابتة واحدة عن أراضي زراعية يملكونها إذا كانت تشكل مزرعة تجارية منفردة.

الرجاء الاتصال بمجلسك المحلي للحصول على استمارة استثناء المزارع التجارية المنفردة.

للمزيد من المعلومات عن استثناءات المزارع التجارية المنفردة، الرجاء الاتصال بمكتب إيرادات الولاية على الرقم 13 21 61.

لماذا تفرض الضريبة على أرض خالية؟

من شأن الأراضي أن تشكل خطر حريق حتى إذا لم تكن بها مباني أو منشآت، وبالتالي من العدل أن يساهم أصحاب قطع الأرض الخالية في خدمات الحريق مقابل المخاطرة التي تشكلها ممتلكاتهم.

هل سيتم فرض الضريبة على أراضي لا تدفع عنها العوائد؟

نعم، سيتم فرض الضريبة على معظم الأراضي التي لا تدفع عنها العوائد.

ما هي عواقب عدم قدرة الشخص على دفع ضريبة خدمات مطافئ العقارات؟

يحق للمجالس المحلية تأجيل أو التنازل عن جزء من ضريبة خدمات مطافئ العقارات أو عن المبلغ الكلي على أساس صعوبات مالية، مثلما تفعل في حالة العوائد.

إلا أنها لن تستطيع القيام بذلك سوى في الحالات التي توجب فيها أو تتنازل فيها عن العوائد المستحقة عن ذلك العقار.

إذا لم يقم صاحب الملك بتسديد ضريبة خدمات مطافئ العقارات المستحقة عليه، يتوقع من المجلس البلدي اتخاذ الخطوات اللازمة لاستعادة ذلك المبلغ، وقد تشمل تلك الخطوات فرض فائدة على المبلغ أو اللجوء إلى القضاء.

هل تفرض ضريبة خدمات مطافئ العقارات على المركبات؟

لن تفرض ضريبة خدمات مطافئ العقارات على الممتلكات الخاصة (المحتويات) أو المركبات الألية.

لماذا يتم تصنيف الشقق السكنية الاستثمارية كمتلكات تجارية؟

ستفرض على معظم الشقق السكنية، إن كان يسكنها أصحابها أو كانت مؤجرة لأخرين، رسوم سكنية ثابتة ونسبة ضريبة سكنية.

أما الأملاك التي تم تصنيفها كشقق سكنية استثمارية لأغراض التقييم فهي فئة خاصة من الشقق الاستثمارية تختلف عن معظم الشقق والوحدات السكنية والمنازل التي يقوم أصحابها بتأجيرها كعقار استثماري. تعرف الشقق السكنية على أنها "عدة شقق لها نفس المالك، تُجرها جميعها جهة واحدة تقوم بإدارة المجمع كعمل تجاري استثماري".

وبما أن هذه الأملاك تُجرها جهة مشغلة واحدة على أساس عمل تجاري، فقد تم تصنيفها على أنها تجارية لأغراض ضريبة خدمات مطافئ العقارات.

تطبق ضريبة خدمات مطافئ العقارات بالتساوي في كل مجالس ولاية فيكتوريا التسعة والسبعين على جميع أصحاب الأملاك ممن لهم ظروف مشابهة. وعليه، ستظهر بعض الاختلافات بين تصنيف المجالس للأملاك لأغراض تحصيل العوائد، وبين تصنيف استعمال الأراضي لأغراض تحصيل ضريبة خدمات مطافئ العقارات.

إذا اعتقدت أن ملكك تم تصنيفه بغير حق كشقة سكنية استثمارية (رمز تصنيف تقييم الأملاك الأسترالي 131)، رجا الاتصال بمجلسك المحلي.

ماذا يحدث في حالات إجراء تقييم تكميلي؟

عند إجراء تقييم تكميلي، سيقوم المجلس بإصدار إشعار عوائد تكميلي عليه مبلغ ضريبة المطافئ المعدل، ويكون التعديل ناتجا عن تغيير طرأ إما على القيمة المحسنة الإجمالية أو على رمز تصنيف تقييم الأملاك الأسترالي. سيتم خصم أي مبالغ دفعت قبل التقييم التكميلي من المبلغ المستحق عن الضريبة الجديدة.

هل سترتفع عوائد المجلس البلدي نتيجة ضريبة خدمات مطافئ العقارات؟

في ظل نظام الضريبة المستند إلى العوائد، يجب على المجالس الواقعة ضمن منطقة عمل فريق إطفاء العاصمة أن تسهم بمبلغ 12.5 بالمائة من ميزانية الفريق السنوية المعتمدة. وبدءاً من 1 يوليو/تموز 2013، ستلغى هذه المساهمة القانونية،

فبالرغم من أن المجالس سيستمر عليها دفع ضريبة خدمات مطافئ العقارات على الأملاك الخاصة بها، إلا أنها ستوقف عن تمويل خدمات المطافئ من الضريبة المفروضة حالياً على تأمين أملاكها ومحتوياتها. إن إلغاء الضريبة الحالية المستندة إلى أقساط التأمين وإلغاء المساهمة التشريعية البالغة 12.5 بالمائة من ميزانية فريق خدمات المطافئ بالنسبة للمجالس التي يقوم هذا الفريق على خدمتها، سيعني عدم ارتفاع عوائد المجلس نتيجة الانتقال إلى نظام الضريبة الجديد.

الدعم المقدم للمجالس لتطبيق وإدارة ضريبة خدمات مطافئ العقارات

تقوم حكومة ولاية فيكتوريا على دعم المجالس البلدية دعماً فعالاً حتى تنتقل إلى ضريبة خدمات مطافئ العقارات الجديدة، وذلك بتوفيرها التمويل لتحديث نظم تقنية المعلومات في المجالس، وتمويل للمقيم العام لتحديد وتقييم الأراضي التي لا تفرض عليها العوائد والتي تستحق عنها ضريبة خدمات مطافئ العقارات.

وبعد إجراء مشاورات مع جمعية البلديات الفيكتورية حدد وزير مالية الولاية الدعم المالي الذي سيقدم للمجالس البلدية للعامين الماليين 2012 – 2013 و 2013 – 2014 لأدائها لوظائفها المنوط عليها في القانون.

كما وقام وزير المالية بمراسلة عمد كل المجالس لتبليغهم بالمبالغ التي سيحصلون عليها.