

常見問題

消防服務房地產稅(FSPL)

閱讀現行的房屋與財產保險告知書，您會發現有一項消防服務稅。按照現行制度，保險公司將這筆費用加在保險費上，用來彌償他們向消防服務機構——鄉村消防局(CFA)和城市消防局(MFB)繳納的費用。

您還會發現，現行的消防服務稅上還要繳納GST和印花稅，形成了「稅上加稅再加稅」的局面。

維州森林火災皇家調查委員會認為，現行基於保險的徵稅存在諸多弊端和不公平現象，需要予以改革。存在的主要問題之一是，選擇不投保、投保不足或自我保險的房地產業主，對消防服務沒有貢獻(或貢獻不足)。

維州森林火災皇家調查委員會建議實行基於房地產的徵稅，用來取代現行的基於保險的經費籌集模式，這就能確保維州全體房地產業主對消防服務承擔公平的份額，而不只是由那些投保充分的民眾來承擔。

政府已採納這項建議。

自2013年7月1日起，消防服務稅將從保險費中取消，轉而與市政稅一同收取。

這就是說，2013年7月1日之後投保或續期的保單，均不再包含消防服務稅。

若您認為保險公司對此日期後生效或續期的保單收取消防服務稅，請通過如下方式聯絡消防服務稅監管局(Fire Services Levy Monitor)：

www.firelevymonitor.vic.gov.au或致電1300 300 635。

當前消防服務機構的經費來源是什麼？

MFB和CFB的經費主要來源於保險業、城區各市政府與州政府的法定撥款。根據規定，保險公司的供款額度分別佔MFB預算和CFB預算的75.0%和77.5%。保險公司通過向需要交納印花稅和GST的房屋和財產保單收取稅金，收回自己的供款成本。

目前州政府撥款額分別佔MFB預算和CFB預算的12.5%和22.5%。

城區各市政府目前撥款額佔MFB預算的12.5%。城區各市政府向納稅人收取這筆費用。

何時轉而實施FSPL？

FSPL將於2013年7月1日起實施。2013年7月起地方政府發出的市政稅通知單中將包括FSPL，房地產業主應予繳納。

FSPL將依據《2012年消防服務房地產稅法》的規定收取；這部法律以立法形式規定，維州全體房地產業主有義務在經濟上承擔州消防服務機構的費用(以FSPL形式列入年度市政稅通知單中一併收取)。

我如何才能知道自己應繳納多少錢？

這筆稅金的收取簡單透明。房地產業主會在市政稅通知單裡看到FSPL繳費通知，包括介紹如何計算這筆稅金。

如何計算FSPL?

FSPL由兩部分組成：

- 固定收費；以及
- 基於房地產資本增加值而徵收的浮動收費。

2013-14年度，住宅房地產(包括空置住宅用地)的固定收費為\$100，商用、工業、初級生產、公益和空置房地產的固定收費為\$200。

固定收費將根據消費價格指數的波動每年調整。

2013-14年度的浮動稅率為：

CFA浮動稅率(每\$1000資本增加值收取的澳分)

房地產領域	CFA
住宅	11.5
商業	109.2
工業	170.9
初級生產	31.2
公益	11.5
空置(不包括空置住宅用地)	11.5

MFB浮動稅率(每\$1000資本增加值收取的澳分)

房地產領域	MFB
住宅	6.9
商業	60.7
工業	95.0
初級生產	17.3
公益	6.9
空置(不包括空置住宅用地)	6.9

稅金計算公式如下：

稅金 = 固定收費 + (資本增加值 x 稅率) - 減免額(若有)

為什麼MFB和CFA實行不同的稅率?

由於MFB和CFA的經費來源成本不同，因此將繼續實行不同的徵稅標準。

我該如何繳納FSPL?

地方政府會在應稅房地產的繳稅通知單裡單獨列項FSPL。您可以按照繳納市政稅的方式，繳納FSPL。這就是說，您可以分四期繳納FSPL。

可以減免嗎？

對養老金優惠卡和退伍軍人事務部金卡持有人、永久性完全喪失勞動能力者及戰爭遺孀的主要居住場所實行減免\$50的新優惠。每處房地產只能享受一次減免優惠。具體實施辦法參照市政稅減免方式。

目前主要居住地享受市政稅減免的房地產業主，自動享受FSPL減免優惠。

欲知維州稅費減免詳情，請致電1800 658 521聯絡稅費減免諮詢專線。

FSPL是否需要繳納印花稅或GST？

這筆稅不再徵收印花稅和GST，政府將廢止這種「稅上加稅」的做法。

在FSPL框架下，州政府和城市各政府對消防服務機構的撥款是多少？

州政府撥款額繼續佔MFB預算和CFB預算的12.5%和22.5%。

但是，城市各政府的撥款將廢止，地方政府將視同其他房地產業主一樣對待(娛樂用地實行一些特殊對待)。

什麼是資本增加值(CIV)？

CIV是指地方政府確定的土地增加價值。維州79個市郡政府，每兩年將依據維州估值署(Valuer-General of Victoria)的指導規範，對土地開展重新評估。

我在哪裡可以查到自己房地產的CIV？

市政稅通知單上會列出您的CIV。

若我對CIV存有異議該怎麼辦？

若您對繳稅通知單上列出的房地產價值存有異議，請聯絡地方政府瞭解詳情。

AVPCC是什麼？

AVPCC是指澳大利亞估值房地產分類碼。市政府的估值師會根據土地用途，如住房、商店、牛場等每處房地產分配一個AVPCC。

AVPCC用於確定土地的用途類別。

按照新的方案，我是不是要交更多的錢？

對個人房地產業主的經濟影響，取決於多個變動因素，包括房地產價值、房地產土地用途類別、減免優惠資格以及您根據現行基於保險的資金來源模式所繳納的款額。

7月1日起，CFA管轄地區家庭的消防服務平均繳款額預計將從2011-12年度的平均\$262(基於保險最後一整年稅金)降至2013-14年度的\$142。

MFB地區家庭的繳款額預計將從2011-12年度的平均\$193降至2013-14年度的\$143。

若我在2013年6月30日前投保或續期保單，我要繳稅嗎？

若您在2013年6月30日當日或之前購買或續期保單，則保險公司可能會在總保費中收取消防服務稅。

基於保險的消防服務稅的數額，由保險公司確定，不同保險公司之間可能有變動。

有些保險公司會選擇不向保單持有人轉嫁其向維州消防服務機構的供款成本。

過渡期間，對家庭和小企業有什麼保護措施？

維州政府已任命Allan Fels教授擔任消防服務稅監督局局長，確保消費者在過渡至基於房地產的新稅期間得到保護。

監督局辦公室為消費者提供相關資訊，受理和調查涉及基於保險的稅金投訴，並監督保險行業以確保保險公司真正把節省下來的稅金用讓利給保單持有人。在維州過渡至新的消防服務經費來源方案期間，消防服務稅監督局擁有保護消費者的巨大權力。

欲知監督局詳情或需投訴，請瀏覽www.firelevymonitor.vic.gov.au或致電1300 300 635。

若我出售房地產，該年度我不擁有房地產的時間，能否退還有關稅金？

不能，與市政稅相似，買賣成交時可以做出調整。這需要買賣雙方自行商榷。

企業要繳納這筆稅金嗎？

按照基於保險的稅金制度，在保險費中對持有火災險保單的企業收取消防服務稅。

2013年7月1日起，所有房地產業主，包括企業和家庭，都要在繳納市政稅時一併繳納這筆稅金。

我是農場主，擁有多個地塊：每塊土地都要繳稅嗎？

由多個地塊組成但在繳納市政稅時視為單一房地產的初級生產房地產，在FSPL制度下同樣視為單一房地產。這就是說他們只需繳納一次稅金固定部分。

對於單一農場企業(SFE)的農場房地產，個人可申請免於繳納一次以上的固定收費。

請聯絡市郡政府索取SFE豁免申請表。

欲知SFE豁免詳情，請致電13 21 61聯絡州稅務局。

為什麼對空置土地收取這筆稅？

即使土地上沒有建築物或結構，也會帶來火災危險，因此空置土地業主由於土地所帶來的危險而給消防服務機構繳稅，這是公正公平的做法。

無需繳納市政稅的土地，也要繳納這筆稅金嗎？

是的，大多數無需繳納市政稅的土地也要繳納這筆稅金。

如果我沒有能力繳納FSPL會怎樣？

與市政稅一樣，若由於經濟困難導致無力繳納，市政府可以豁免或允許緩交全部或部分FSPL。

但是，市政府只有在同時豁免或允許緩交涉及房地產的市政稅時，才可以豁免或允許緩交FSPL。

若房地產業主沒有繳納FSPL，則市政府會採取相關措施，追償未繳款項，包括加收利息或訴諸法庭。

車輛要繳納FSPL嗎？

FSPL不適用於個人財產(物品)或機動車。

為什麼我的住宅投資公寓被歸類為商用性質？

多數住宅公寓，無論是業主自住或出租給租戶，都要按照住宅固定收費和住宅稅率來繳稅。

在估值時被歸為住宅投資公寓的房地產，是投資公寓中的特殊類別，不同于業主以投資房地產形式對外出租的多數公寓、單元或房屋。住宅投資公寓是指「多個沒有獨立產權的公寓，全部由一家實體以投資方式對外出租」。

由於這些房地產由以此為業務的單一經營商對外出租，因此在FSPL制度下被歸類為商用性質。

FSPL平等適用於維州79個市郡政府中所有處於類似情況的業主。因此，市郡政府在徵稅類別和FSPL土地用途類別之間，會存在一些差異。

若您認為自己的房地產被錯誤歸類為住宅投資公寓(AVPCC代碼131)，請聯絡當地市郡政府。

若實施追加估值會怎樣？

若實施追加估值，市郡政府會發出附加地方稅通知單，注明由於CIV或AVPCC發生變化而調整的稅額。追加估值前已經繳納的費用，將會從新稅數額中扣除。

市政稅會由於FSPL而提高嗎？

根據基於保險的稅金制度，城區接受MFB服務的市政府，要向MFB撥付其獲批年度預算的12.5%。2013年7月1日起，這筆法定撥款將宣告終止。

由於市郡政府也要為其所擁有的房地產繳納FSPL，因此他們將不再通過當前對其房地產和財產保險所徵收的稅金來撥款給消防服務機構。廢除現行基於保險的稅金、市郡政府不再向MFB直接撥付12.5%的法定撥款，意味著基礎市政稅不會因為過度到新稅制度而提高。

維州提供了哪些措施來幫助市郡政府執行和管理FSPL？

維州政府積極協助市郡政府過渡至FSPL。政府已撥款改造市郡政府的IT系統，並聘請估值署依據FSPL來確定和估值無需納稅的房地產。

在直接徵詢維州市政府協會意見後，維州國庫部長已確定在2012-13年度和2013-14年度為市郡政府提供財政支持，幫助其履行法案規定的職能。

維州國庫部長近期已致信各市郡政府市長，告知他們可以領取的撥款數額。