

## 常见问题

### 消防服务房地产税(FSPL)

阅读现行的房屋与财产保险告知书，您会发现有一项消防服务税。按照现行制度，保险公司将这笔费用加在保险费上，用来弥偿他们向消防服务机构——乡村消防局(CFA)和城市消防局(MFB)缴纳的费用。

您还会发现，现行的消防服务税上还要缴纳GST和印花税，形成了“税上加税再加税”的局面。

维州森林火灾皇家调查委员会认为，现行基于保险的征税存在诸多弊端和不公平现象，需要予以改革。存在的主要问题之一是，选择不投保、投保不足或自我保险的房地产业主，对消防服务没有贡献(或贡献不足)。

维州森林火灾皇家调查委员会建议实行基于房地产的征税，用来取代现行的基于保险的经费筹集模式，这就能确保维州全体房地产业主对消防服务承担公平的份额，而不只是由那些投保充分的民众来承担。

政府已采纳这项建议。

自2013年7月1日起，消防服务税将从保险费中取消，转而与市政税一同收取。

这就是说，2013年7月1日之后投保或续期的保单，均不再包含消防服务税。

若您认为保险公司对此日期后生效或续期的保单收取消防服务税，请通过如下方式联系消防服务税监督局(Fire Services Levy Monitor)：

[www.firelevymonitor.vic.gov.au](http://www.firelevymonitor.vic.gov.au)或致电1300 300 635。

### 当前消防服务机构的经费来源是什么？

MFB和CFB的经费主要来源于保险业、城区各市政府与州政府的法定拨款。根据规定，保险公司的供款额度分别占MFB预算和CFB预算的75.0%和77.5%。保险公司通过向需要交纳印花税和GST的房屋和财产保单收取税金，收回自己的供款成本。

目前州政府拨款额分别占MFB预算和CFB预算的12.5%和22.5%。

城区各市政府目前拨款额占MFB预算的12.5%。城区各市政府向纳税人收取这笔费用。

### 何时转而实施FSPL？

FSPL将于2013年7月1日起实施。2013年7月起地方政府发出的市政税通知单中将包括FSPL，房地产业主应予缴纳。

FSPL将依据《2012年消防服务房地产税法》的规定收取；这部法律以立法形式规定，维州全体房地产业主有义务在经济上承担州消防服务机构的费用(以FSPL形式列入年度市政税通知单中一并收取)。

### 我如何才能知道自己应缴纳多少钱？

这笔税金的收取简单透明。房地产业主会在市政税通知单里看到FSPL缴费通知，包括介绍如何计算这笔税金。

**如何计算FSPL?**

FSPL由两部分组成:

- 固定收费; 以及
- 基于房地产资本增加值而征收的浮动收费。

2013-14年度, 住宅房地产(包括空置住宅用地)的固定收费为\$100, 商用、工业、初级生产、公益和空置房地产的固定收费为\$200。

固定收费将根据消费价格指数的波动每年调整。

2013-14年度的浮动税率为:

**CFA浮动税率(每\$1000资本增加值收取的澳分)**

房地产领域	CFA
住宅	11.5
商业	109.2
工业	170.9
初级生产	31.2
公益	11.5
空置(不包括空置住宅用地)	11.5

**MFB浮动税率(每\$1000资本增加值收取的澳分)**

房地产领域	MFB
住宅	6.9
商业	60.7
工业	95.0
初级生产	17.3
公益	6.9
空置(不包括空置住宅用地)	6.9

税金计算公式如下:

税金 = 固定收费 + (资本增加值x税率) - 减免额(若有)

**为什么MFB和CFA实行不同的税率?**

由于MFB和CFA的经费来源成本不同, 因此将继续实行不同的征税标准。

**我该如何缴纳FSPL?**

地方政府会在应税房地产的缴税通知单里单独列项FSPL。您可以按照缴纳市政税的方式, 缴纳FSPL。这就是说, 您可以分四期缴纳FSPL。

## 可以减免吗？

对养老金优惠卡和退伍军人事务部金卡持有人、永久性完全丧失劳动能力者及战争遗孀的主要居住场所实行减免\$50的新优惠。每处房地产只能享受一次减免优惠。具体实施办法参照市政税减免方式。

目前主要居住地享受市政税减免的房地产业主，自动享受FSPL减免优惠。

欲知维州税费减免详情，请致电1800 658 521联系税费减免咨询专线。

## FSPL是否需要缴纳印花税或GST？

这笔税不再征收印花税和GST，政府将废止这种“税上加税”的做法。

## 在FSPL框架下，州政府和城市各政府对消防服务机构的拨款是多少？

州政府拨款额继续占MFB预算和CFB预算的12.5%和22.5%。

但是，城市各政府的拨款将废止，地方政府将视同其他房地产业主一样对待(娱乐用地实行一些特殊对待)。

## 什么是资本增加值(CIV)？

CIV是指地方政府确定的土地增加价值。维州79个市郡政府，每两年将依据维州估值署(Valuer-General of Victoria)的指导规范，对土地开展重新评估。

## 我在哪里可以查到自己房地产的CIV？

市政税通知单上会列出您的CIV。

## 若我对CIV存有异议该怎么办？

若您对缴税通知单上列出的房地产价值存有异议，请联系地方政府了解详情。

## AVPCC是什么？

AVPCC是指澳大利亚估值房地产分类码。市政府的估值师会根据土地用途，如住房、商店、牛场等每处房地产分配一个AVPCC。

AVPCC用于确定土地的用途类别。

## 按照新的方案，我是不是要交更多的钱？

对个人房地产业主的经济影响，取决于多个变动因素，包括房地产价值、房地产土地用途类别、减免优惠资格以及您根据现行基于保险的资金来源模式所缴纳的款额。

7月1日起，CFA管辖地区家庭的消防服务平均缴款额预计将从2011-12年度的平均\$262(基于保险最后一整年税金)降至2013-14年度的\$142。

MFB地区家庭的缴款额预计将从2011-12年度的平均\$193降至2013-14年度的\$143。

**若我在2013年6月30日前投保或续期保单, 我要缴税吗?**

若您在2013年6月30日当日或之前购买或续期保单, 则保险公司可能会在总保费中收取消防服务税。

基于保险的消防服务税的数额, 由保险公司确定, 不同保险公司之间可能会有变动。

有些保险公司会选择不向保单持有人转嫁其向维州消防服务机构的供款成本。

**过渡期间, 对家庭和小企业有什么保护措施?**

维州政府已任命Allan Fels教授担任消防服务税监督局局长, 确保消费者在过渡至基于房地产的新税期间得到保护。

监督局办公室为消费者提供相关信息, 受理和调查涉及基于保险的税金投诉, 并监督保险行业以确保保险公司真正把节省下来的税金用让利给保单持有人。在维州过渡至新的消防服务经费来源方案期间, 消防服务税监督局拥有保护消费者的巨大权力。

欲知监督局详情或需投诉, 请浏览[www.firelevymonitor.vic.gov.au](http://www.firelevymonitor.vic.gov.au)或致电1300 300 635。

**若我出售房地产, 该年度我不拥有房地产的时间, 能否退还有关税金?**

不能, 与市政税相似, 买卖成交时可以做出调整。这需要买卖双方自行商榷。

**企业要缴纳这笔税金吗?**

按照基于保险的税金制度, 在保险费中对持有火灾险保单的企业收取消防服务税。

2013年7月1日起, 所有房地产业主, 包括企业和家庭, 都要在缴纳市政税时一并缴纳这笔税金。

**我是农场主, 拥有多个地块: 每块土地都要缴税吗?**

由多个地块组成但在缴纳市政税时视为单一房地产的初级生产房地产, 在FSPL制度下同样视为单一房地产。这就是说他们只需缴纳一次税金固定部分。

对于单一农场企业(SFE)的农场房地产, 个人可申请免于缴纳一次以上的固定收费。

请联系市郡政府索取SFE豁免申请表。

欲知SFE豁免详情, 请致电13 21 61联系州税务局。

**为什么对空置土地收取这笔税?**

即使土地上没有建筑物或结构, 也会带来火灾危险, 因此空置土地业主由于土地所带来的危险而给消防服务机构缴税, 这是公正公平的做法。

**无需缴纳市政税的土地, 也要缴纳这笔税金吗?**

是的, 大多数无需缴纳市政税的土地也要缴纳这笔税金。

## 如果我没有能力缴纳FSPL会怎样？

与市政税一样，若由于经济困难导致无力缴纳，市政府可以豁免或允许缓交全部或部分FSPL。

但是，市政府只有在同时豁免或允许缓交涉及房地产的市政税时，才可以豁免或允许缓交FSPL。

若房地产业主没有缴纳FSPL，则市政府会采取相关措施，追偿未缴款项，包括加收利息或诉诸法庭。

## 车辆要缴纳FSPL吗？

FSPL不适用于个人财产(物品)或机动车。

## 为什么我的住宅投资公寓被归类为商用性质？

多数住宅公寓，无论是业主自住或出租给租户，都要按照住宅固定收费和住宅税率来缴税。

在估值时被归为住宅投资公寓的房地产，是投资公寓中的特殊类别，不同于业主以投资房地产形式对外出租的多数公寓、单元或房屋。住宅投资公寓是指“多个没有独立产权的公寓，全部由一家实体以投资方式对外出租”。

由于这些房地产由以此为业务的单一经营商对外出租，因此在FSPL制度下被归类为商用性质。

FSPL平等适用于维州79个市郡政府中所有处于类似情况的业主。因此，市郡政府在征税类别和FSPL土地用途类别之间，会存在一些差异。

若您认为自己的房地产被错误归类为住宅投资公寓(AVPCC代码131)，请联系当地市郡政府。

## 若实施追加估值会怎样？

若实施追加估值，市郡政府会发出附加地方税通知单，注明由于CIV或AVPCC发生变化而调整的税额。追加估值前已经缴纳的费用，将会从新税额中扣除。

## 市政税会由于FSPL而提高吗？

根据基于保险的税金制度，城区接受MFB服务的市政府，要向MFB拨付其获批年度预算的12.5%。2013年7月1日起，这笔法定拨款将宣告终止。

由于市郡政府也要为其所拥有的房地产缴纳FSPL，因此他们将不再通过当前对其房地产和财产保险所征收的税金来拨款给消防服务机构。废除现行基于保险的税金、市郡政府不再向MFB直接拨付12.5%的法定拨款，意味着基础市政税不会因为过度到新税制度而提高。

## 维州提供了哪些措施来帮助市郡政府执行和管理FSPL？

维州政府积极协助市郡政府过渡至FSPL。政府已拨款改造市郡政府的IT系统，并聘请估值署依据FSPL来确定和估值无需纳税的房地产。

在直接征询维州市政府协会意见后，维州国库部长已确定在2012-13年度和2013-14年度为市郡政府提供财政支持，帮助其履行法案规定的职能。

维州国库部长近期已致信各市郡政府市长，告知他们可以领取的拨款数额。