

Câu hỏi Thông thường

Lệ phí Bất động sản Dịch vụ Cứu hỏa (Fire Services Property Levy - FSPL)

Nếu xem trong giấy báo bảo hiểm nhà cửa và đồ đạc hiện nay, quý vị có thể sẽ thấy có khoản lệ phí dịch vụ cứu hỏa. Theo hệ thống hiện tại, công ty bảo hiểm tính thêm khoản lệ phí này vào lệ phí bảo hiểm để lấy lại chi phí họ trả cho dịch vụ cứu hỏa - Đội Cứu hỏa Nông thôn, tiếng Anh viết tắt là CFA và Đội Cứu hỏa Đô thị, tiếng Anh viết tắt là MFB.

Quý vị cũng để ý thấy trong lệ phí dịch vụ cứu hỏa hiện nay có tính GST và thuế con niêm trên lệ phí dịch vụ cứu hỏa, tạo ra tình trạng "đánh thuế chồng lên thuế lên thuế".

Theo nhận định của Ủy ban Điều tra Cháy rừng Victoria (Victorian Bushfires Royal Commission) lệ phí tính trên lệ phí bảo hiểm hiện tại là sai sót trầm trọng, không công bằng và cần phải cải cách. Một trong những vấn đề chính là những sở hữu chủ bất động sản nào chọn không mua bảo hiểm, mua bảo hiểm thấp hơn trị giá hoặc tự bảo hiểm sẽ không đóng góp (hoặc không đóng góp đủ) cho các dịch vụ cứu hỏa của chúng ta.

Ủy ban Điều tra Cháy rừng Victoria đề nghị thay thế phương thức tài trợ tính trên lệ phí bảo hiểm hiện tại bằng lệ phí tính trên bất động sản. Phương thức này sẽ bảo đảm tất cả sở hữu chủ bất động sản tại tiểu bang Victoria phải đóng góp khoản lệ phí công bằng cho các dịch vụ cứu hỏa của chúng ta, chứ không chỉ những người mua bảo hiểm đầy đủ mà thôi.

Chính phủ đã thông qua đề nghị này.

Từ ngày 1 tháng 7 năm 2013, trong lệ phí bảo hiểm sẽ không tính Lệ phí Dịch vụ Cứu hỏa nữa và sẽ thu Lệ phí Dịch vụ Cứu hỏa này chung với thuế địa phương của hội đồng thành phố.

Điều này có nghĩa là bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào quý vị mua hay gia hạn sau ngày 1 tháng 7 năm 2013 sẽ không tính lệ phí dịch vụ cứu hỏa.

Nếu cho rằng công ty bảo hiểm tính lệ phí dịch vụ cứu hỏa cho hợp đồng bảo hiểm mới hoặc gia hạn sau ngày này, quý vị nên liên lạc với Cơ quan Giám sát Lệ phí Dịch vụ Cứu hỏa (Fire Services Levy Monitor):

www.firelevymonitor.vic.gov.au hoặc gọi số 1300 300 635.

Các dịch vụ cứu hỏa của chúng ta hiện nay đang được tài trợ như thế nào?

MFB và CFA chủ yếu được tài trợ bằng khoản đóng góp pháp định từ ngành bảo hiểm, hội đồng thành phố trong đô thị và Chính phủ Tiểu bang. Các công ty bảo hiểm phải đóng 75 phần trăm ngân sách của MFB và 77,5 phần trăm ngân sách của CFA. Các công ty bảo hiểm lấy lại chi phí đóng góp bằng cách thu lệ phí từ các hợp đồng bảo hiểm nhà cửa và đồ đạc, lệ phí này bị tính thuế con niêm và thuế GST.

Hiện nay Chính phủ Tiểu bang đóng góp 12,5 phần trăm ngân sách của MFB và 22,5 phần trăm ngân sách của CFA.

Hiện nay Hội đồng Thành phố trong đô thị đóng góp 12,5 phần trăm ngân sách của MFB. Hội đồng Thành phố trong đô thị lấy lại chi phí này từ người đóng thuế địa phương.

Khi nào chúng ta đổi sang FSPL?

FSPL sẽ bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 năm 2013. sở hữu chủ bất động sản sẽ trả FSPL chung với thuế địa phương của Hội đồng Thành phố. Hội đồng Thành phố gửi giấy báo thuế địa phương từ tháng 7 năm 2013.

FSPL sẽ được thu theo đúng Đạo luật Lệ phí Bất động sản Dịch vụ Cứu hỏa (Fire Services Property Levy) 2012. Theo Đạo luật này tất cả sở hữu chủ bất động sản tại tiểu bang Victoria phải trả khoản đóng góp tài chính (qua FSPL tính chung trong giấy báo thuế địa phương hàng năm của Hội đồng Thành phố) cho các dịch vụ cứu hỏa của Tiểu bang.

Làm sao tôi biết tôi sẽ trả bao nhiêu?

Việc thu lệ phí sẽ đơn giản và minh bạch. Sở hữu chủ bất động sản sẽ nhận được thông báo về FSPL trong giấy báo thuế địa phương của Hội đồng Thành phố, bao gồm cách tính lệ phí.

FSPL được tính toán như thế nào?

FSPL gồm có hai phần:

- một khoản lệ phí cố định và
- một khoản lệ phí biến đổi dựa trên trị giá gia tăng của bất động sản.

Đối với năm 2013-14, khoản lệ phí cố định đối với căn nhà ở (bao gồm cả đất cất nhà ở còn bỏ trống) là 100 đô-la và khoản lệ phí cố định đối với bất động sản thương mại, công nghiệp, sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp, lợi ích công cộng và bất động sản bỏ trống là 200 đô-la.

Mỗi năm, khoản lệ phí cố định sẽ được điều chỉnh theo chỉ số tùy theo chỉ số giá tiêu dùng lên xuống.

Mức lệ phí biến đổi cho năm 2013-14 là:

Thuế suất biến đổi CFA (xu cho mỗi 1000 đô-la trị giá gia tăng của bất động sản)

Lĩnh vực bất động sản	CFA
Gia cư	11.5
Thương mại	109.2
Công nghiệp	170.9
Sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp	31.2
Lợi ích Công cộng	11.5
Bỏ trống (không bao gồm đất cất nhà ở còn bỏ trống)	11.5

Thuế suất biến đổi MFB (xu cho mỗi 1000 đô-la trị giá gia tăng của bất động sản)

Lĩnh vực bất động sản	MFB
Gia cư	6.9
Thương mại	60.7
Công nghiệp	95.0
Sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp	17.3
Lợi ích Công cộng	6.9
Bỏ trống (không bao gồm đất cất nhà ở còn bỏ trống)	6.9

Lệ phí sẽ được tính theo công thức sau:

Lệ phí = khoản lệ phí cố định + (Giá trị Gia tăng của Bất động sản x thuế suất) - khoản chiết giảm (nếu có)

Tại sao lại có thuế suất khác nhau cho MFB và CFA?

Các lệ phí riêng sẽ tiếp tục áp dụng trong khu vực MFB và CFA phụ trách vì các chi phí khác nhau liên quan đến ngân khoản tài trợ cho mỗi dịch vụ.

Tôi đóng FSPL bằng cách nào?

Hội đồng Thành phố sẽ liệt kê FSPL là một mục riêng trên giấy báo thuế địa phương đối với tài sản chịu thuế. Quý vị có thể đóng FSPL theo cách giống như thuế địa phương, có nghĩa là quý vị có thể trả FSPL trong bốn lần.

Có bất kỳ khoản chiết giảm nào không?

Sẽ có khoản chiết giảm mới 50 đô-la dành cho người có thẻ giảm giá người lãnh tiền cấp dưỡng và người có thẻ vàng Bộ Cựu Chiến binh Sự vụ (TPI) - Mất Năng lực Hoàn toàn và Vĩnh viễn và Quà phụ Chiến binh cho căn nhà chính nơi họ cư trú. Mỗi bất động sản chỉ được hưởng một khoản chiết giảm. Việc này sẽ được thực hiện theo cùng một cách như khoản chiết giảm thuế địa phương.

Sở hữu chủ bất động sản hiện nhận được khoản chiết giảm thuế địa phương của hội đồng thành phố cho căn nhà chính nơi họ cư trú sẽ tự động nhận được khoản chiết giảm FSPL.

Muốn biết thêm thông tin về khoản chiết giảm dành cho dân chúng tiểu bang Victoria, xin gọi cho Đường dây Thông tin về Khoản Chiết giảm qua số 1800 658 521.

Liệu trong FSPL có còn tính thuế con niêm hoặc GST hay không?

Trong lệ phí sẽ không còn tính thuế con niêm và GST và Chính phủ sẽ xóa bỏ khoản 'đánh thuế chồng lên thuế' này.

Theo hình thức FSPL, Chính phủ Tiểu bang và Hội đồng Thành phố trong đô thị sẽ đóng góp những gì cho các dịch vụ cứu hỏa?

Chính phủ Tiểu bang sẽ tiếp tục tài trợ 12,5 phần trăm ngân sách của MFB và 22,5 phần trăm ngân sách của CFA.

Tuy nhiên, phần đóng góp của Hội đồng Thành phố trong đô thị sẽ được xóa bỏ và giờ đây Hội đồng Thành phố địa phương sẽ được coi giống như bất kỳ sở hữu chủ bất động sản nào khác (với một số quy chế đặc biệt dành cho khu đất giải trí).

Giá trị Gia tăng của Bất động sản, tiếng Anh viết tắt là CIV là gì?

CIV là trị giá đất của quý vị cộng với các kiến trúc do Hội đồng Thành phố định giá. Mỗi Hội đồng Thành phố trong số 79 Hội đồng Thành phố tại tiểu bang Victoria sẽ thực hiện cuộc tái định giá đất mỗi hai năm một lần theo quy định về việc định giá của Nhân viên Định giá Trưởng Tiểu bang Victoria (Valuer-General of Victoria).

Tôi có thể tìm chi tiết CIV liên quan đến bất động sản của tôi ở đâu?

CIV của quý vị được ghi trong giấy báo thuế địa phương của Hội đồng Thành phố.

Nếu tôi không đồng ý với CIV thì sao?

Nếu quý vị không đồng ý với trị giá bất động sản của quý vị như được ghi trong giấy báo thuế địa phương, xin quý vị liên lạc với Hội đồng Thành phố để họ cho quý vị biết thêm thông tin.

AVPCC là gì?

AVPCC là Bảng Phân loại Định giá Bất động sản tại Úc (Australian Valuation Property Classification Code). Nhân viên định giá của Hội đồng Thành phố sẽ ấn định một AVPCC cho từng bất động sản theo mục tiêu sử dụng đất - ví dụ nhà ở, cửa tiệm, nuôi thả gia súc.

AVPCC được sử dụng để xác định mục tiêu sử dụng đất thuộc loại nào.

Theo chương trình mới này, liệu tôi có phải trả nhiều hơn hay không?

Tác động tài chính đối với bất kỳ cá nhân sở hữu chủ bất động sản nào sẽ tùy thuộc vào nhiều yếu tố, kể cả trị giá bất động sản, loại mục tiêu sử dụng đất của bất động sản, có hội đủ điều kiện được hưởng khoản chiết giảm và quý vị đang đóng bao nhiêu theo phương thức tài trợ tính trên lệ phí bảo hiểm hiện tại.

Từ ngày 1 tháng 7, theo dự trù khoản đóng góp cho dịch vụ cứu hỏa của hộ gia đình trung bình trong khu vực do CFA phụ trách sẽ giảm từ mức trung bình theo ước tính 262 đô-la trong năm 2011-12 (lệ phí tính trên lệ phí bảo hiểm trọn năm trước) xuống 142 đô-la trong năm 2013-14.

Khoản đóng góp của hộ gia đình trong khu vực do MFB phụ trách sẽ giảm từ mức trung bình theo ước tính 193 đô-la trong năm 2011-12 xuống 143 đô-la trong năm 2013-14.

Nếu tôi bắt đầu hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm trước ngày 30 tháng 6 năm 2013, tôi có phải trả lệ phí hay không?

Nếu quý vị mua hoặc gia hạn hợp đồng bảo hiểm vào hoặc trước ngày 30 tháng 6 năm 2013, công ty bảo hiểm của quý vị hầu như sẽ tính lệ phí dịch vụ cứu hỏa chung trong tổng lệ phí bảo hiểm.

Lệ phí dịch vụ cứu hỏa tính trên lệ phí bảo hiểm do công ty bảo hiểm của quý vị ấn định và có thể sẽ khác nhau giữa các công ty bảo hiểm.

Một số công ty bảo hiểm có thể chọn không tính chi phí họ đóng góp cho dịch vụ cứu hỏa tại Victoria với người mua hợp đồng bảo hiểm của họ.

Trong quá trình chuyển đổi các hộ gia đình và doanh nghiệp nhỏ sẽ được bảo vệ như thế nào?

Chính phủ Victoria đã bổ nhiệm Gs Allan Fels vào chức vụ Giám sát viên Lệ phí Dịch vụ Cứu hỏa để bảo đảm người tiêu dùng được bảo vệ trong quá trình chuyển đổi sang lệ phí mới tính theo bất động sản.

Văn phòng Giám sát viên sẽ hướng dẫn cho người tiêu dùng, nhận và điều tra các khiếu nại liên quan đến việc thu lệ phí tính trên lệ phí bảo hiểm và giám sát ngành bảo hiểm để bảo đảm các công ty bảo hiểm thực sự bớt cho người mua bảo hiểm khoản tiền họ tiết kiệm được. Giám sát viên Lệ phí Dịch vụ Cứu hỏa có quyền hạn đáng kể để bảo vệ người tiêu dùng trong lúc tiểu bang Victoria chuyển sang cơ chế tài trợ dịch vụ cứu hỏa mới.

Muốn biết thêm thông tin về Giám sát viên hoặc khiếu nại, xin quý vị vào trang mạng www.firelevymonitor.vic.gov.au hoặc gọi số 1300 300 635.

Nếu bán bất động sản, liệu tôi có được hoàn lại một phần lệ phí của năm khi tôi không còn sở hữu bất động sản đó nữa?

Không, tương tự như thuế địa phương của Hội đồng Thành phố, khoản chi phí này có thể sẽ được dàn xếp vào lúc thanh toán để giao nhà. Đây là vấn đề giữa người bán và người mua.

Doanh nghiệp có đóng lệ phí này không?

Theo hệ thống tính trên lệ phí bảo hiểm, doanh nghiệp có mua hợp đồng bảo hiểm hỏa hoạn bị tính lệ phí dịch vụ cứu hỏa trong lệ phí bảo hiểm của họ.

Từ ngày 1 tháng 7 năm 2013, tất cả sở hữu chủ bất động sản, kể cả doanh nghiệp lẫn hộ gia đình, sẽ đóng lệ phí khi đóng thuế địa phương cho Hội đồng Thành phố.

Tôi là nông dân có nhiều thửa đất: Tôi có phải đóng lệ phí cho mỗi thửa đất hay không?

Bất động sản diện sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp có nhiều thửa đất nhưng được định giá như một bất động sản duy nhất để tính thuế địa phương sẽ được coi như một tài sản duy nhất cho các mục đích của FSPL. Điều này có nghĩa quý vị sẽ chỉ phải trả khoản lệ phí cố định một lần thôi.

Cá nhân cũng có thể xin được miễn đóng nhiều hơn một khoản lệ phí cố định cho bất động sản là trang trại thuộc diện doanh nghiệp trang trại duy nhất (SFE).

Xin quý vị liên lạc với Hội đồng Thành phố hỏi xin mẫu đơn miễn SFE.

Muốn biết thêm thông tin về việc miễn SFE, xin quý vị gọi Sở Thuế Tiểu bang (State Revenue Office) qua số 13 21 61.

Tại sao lại tính tiền lệ phí đôi với đất trống?

Đất có thể là nguy cơ gây ra hỏa hoạn, ngay cả khi không có nhà hoặc kiến trúc nào trên mảnh đất. Do đó, theo lẽ công bằng sở hữu chủ đất trống cũng phải đóng lệ phí dịch vụ cứu hỏa vì rủi ro do mảnh đất đó gây ra.

Mảnh đất không chịu thuế địa phương có phải đóng lệ phí hay không?

Có, hầu hết mảnh đất không chịu thuế địa phương sẽ phải đóng lệ phí.

Nếu tôi không thể đóng FSPL thì sao?

Hội đồng Thành phố có thể miễn hoặc hoãn toàn bộ hoặc một phần FSPL vì lý do khẩn cấp tài chính cũng giống như với thuế địa phương.

Tuy nhiên, Hội đồng Thành phố chỉ có thể miễn hoặc hoãn FSPL nếu họ cũng miễn hoặc hoãn thuế địa phương đối với bất động sản đó.

Nếu sở hữu chủ tài sản không đóng FSPL, Hội đồng Thành phố sẽ có biện pháp để thu lệ phí còn thiếu/nợ, như có thể sẽ tính tiền lãi hoặc đưa ra tòa.

Có tính FSPL đối với xe cộ hay không?

FSPL sẽ không áp dụng đối với tài sản cá nhân (đồ đạc) hoặc xe cộ.

Tại sao căn hộ đầu tư của tôi lại được phân loại là diện thương mại?

Đa số căn hộ (flat) dù sở hữu chủ cư ngụ hoặc cho thuê, sẽ phải đóng khoản lệ phí cố định đối với nhà ở và thuế suất nhà ở.

Bất động sản được phân loại là căn hộ đầu tư cho các mục đích định giá là một diện đặc biệt áp dụng cho căn hộ (flat) đầu tư và khác với đa số căn hộ (flat), unit hay ngôi nhà mà sở hữu chủ cho thuê như bất động sản đầu tư. Căn hộ (flat) đầu tư được xác định là "một vài căn hộ không có bằng khoán riêng, tất cả căn hộ đều cho thuê với một thực thể điều hành khu liên hợp như một doanh nghiệp đầu tư."

Vì những bất động sản này do nhà điều hành duy nhất quản lý khu liên hợp này cho thuê như một doanh nghiệp, chúng được phân loại theo diện thương mại cho các mục đích FSPL.

FSPL được áp dụng như nhau cho tất cả sở hữu chủ trong hoàn cảnh tương tự tại mỗi Hội đồng Thành phố trong số 79 Hội đồng Thành phố ở tiểu bang Victoria. Vì vậy, giữa các diện phân loại của Hội đồng Thành phố cho mục đích đánh thuế địa phương và diện phân loại mục đích sử dụng đất cho các mục đích FSPL sẽ khác nhau phần nào.

Nếu cho rằng bất động sản của mình đã được phân loại sai là căn hộ đầu tư (với AVPCC là 131), xin quý vị liên lạc với Hội đồng Thành phố địa phương của quý vị.

Nếu cuộc định giá bổ sung được thực hiện thì sao?

Khi thực hiện cuộc định giá bổ sung, Hội đồng Thành phố sẽ gửi giấy báo thuế địa phương bổ sung ghi lệ phí phải trả đã được điều chỉnh vì CIV hoặc AVPCC đã biến đổi. Bất kỳ khoản lệ phí nào đã thanh toán vào thời điểm thực hiện cuộc định giá bổ sung đều sẽ được khấu trừ vào khoản lệ phí mới.

Lệ thuế địa phương của Hội đồng Thành phố của tôi sẽ tăng lên vì FSPL hay không?

Theo lệ phí tính trên lệ phí bảo hiểm, Hội đồng Thành phố tại đô thị do MFB phụ trách phải đóng góp 12.5 phần trăm ngân sách hàng năm đã được phê duyệt của MFB. Từ ngày 1 tháng 7 năm 2013, phần đóng góp pháp định này sẽ chấm dứt.

Mặc dù Hội đồng Thành phố phải đóng FSPL cho bất động sản họ làm chủ, Hội đồng Thành phố sẽ không còn tài trợ cho các dịch vụ cứu hỏa bằng lệ phí hiện tính trên lệ phí bảo hiểm bất động sản và đồ đạc của họ. Việc bãi bỏ cả lệ phí tính trên lệ phí bảo hiểm hiện nay lần phần đóng góp trực tiếp pháp định 12.5 phần trăm cho MFB bởi các Hội đồng Thành phố thuộc phần trách nhiệm của dịch vụ cứu hỏa này có nghĩa là thuế địa phương sẽ không tăng vì việc chuyển đổi sang lệ phí mới.

Hội đồng Thành phố đã được trợ giúp những gì để thực hiện và quản lý FSPL?

Chính phủ Victoria đang tích cực trợ giúp các Hội đồng Thành phố trong việc chuyển đổi sang FSPL. Chính phủ cấp kinh phí để nâng cấp hệ thống IT của Hội đồng Thành phố và cho Nhân viên Định giá Trường (Valuer-General) để xác định và định giá bất động sản không chịu thuế địa phương cho mục đích FSPL.

Sau khi tham khảo ý kiến Hiệp hội Hội đồng Thành phố Địa Phương Victoria trong thời gian gần đây, Bộ trưởng Ngân khố đã quyết định cấp ngân khoản tài trợ cho các Hội đồng Thành phố trong năm 2012-13 và năm 2013-14 để thực hiện các chức năng theo Đạo Luật.

Bộ trưởng Ngân khố gần đây đã gửi thư cho Thị trưởng của tất cả Hội đồng Thành phố thông báo cho họ biết ngân khoản họ sẽ nhận được.