

蒙纳士税率提高

蒙纳士的税率实际提高了多少？

与 2015/16 财年相比，蒙纳士市议会在 2016/17 财年将税率提高了 2.5%。

税率增幅是如何计算的？

市议会加税的决定是通过将市议会预算征税同上年相比后作出的。

去年，蒙纳士市议会共征税 \$109,734,176。在本财政年度（2016/17），我们预算征税 \$112,477,530，即加税 2.5%。

我缴税数额明显增加，为什么市议会宣称税率只提高了 2.5%？

遗憾的是，总体税率提高并不意味着每处物业均匀地都加税 2.5%。这是因为税费是基于每处物业的估值，分摊到所有应纳税物业之上。所以，如果进行了物业重新估值（今年已进行了按规定每两年一次的重新估值），那么每处物业缴税的比率可能会有所不同。因此即使服务水平没有发生任何变化，也会随机产生获益者和损失者。

物业之间如何按比例分摊税费？

每处物业所缴纳的税费由这个每两年进行一次的所有物业估值的结果来决定。最近一次重新估值是在 2016 年 1 月 1 日。

正是最近一次对市辖区内所有物业进行的重新估值，决定了每处物业应缴的税额。

重新估值过程

重新估值是如何进行的？

每两年，蒙纳士的每处应纳税物业都要进行估值。这项工作由市议会委托的独立评估师完成，涉及对可比较的销售额资料进行审查，以及对市辖区一部分应纳税物业进行现场检查。

每处物业的估值以其资本提高价值（CIV）为基础。资本提高价值是估价师使用的一种简单说法，表示普通人认为某个物业的市场价值（即一处物业如果于 2016 年 1 月 1 日在市场上出售时预计可售出的价格）。

重新估值如何影响税率？

如果某个物业价值增幅高于全市平均水平，则该纳税人支付的税率将高于普遍增幅（今年为 2.5%）。相反，对于增值低于平均水平的物业，相应税率提高也低于普遍增幅（税率甚至会下降）。

物业价值的变化可能会导致某个物业在两年之间出现税率大幅增加。

市议会会从这些加税中获利吗？

不会。应注意的重要一点是，市议会总体上不会因为重新估值的结果变化而得到额外的金钱——此举仅会影响物业之间相对的缴税差额。

一处物业超过普遍税率提高（今年为 2.5%）的部分，会由市辖区内其他纳税者所缴税额的降低而抵消。这就产生了一种不断波动的情况——全市税率每两年上下变化，就像溜溜球一样。

事实上，按照每两年一次的重新估值周期，每个市议会区域内都会有获益者和损失者。遗憾的是，今年您将是损失者之一。

今年税率受到哪些影响？

下表显示了蒙纳士 77348 处应纳税物业的纳税人所受到的影响：

税率提高		
税率提高百分比	纳税人人数	占纳税人百分比
高于 100%	36	0%
50% 至 100% 之间	394	1%
20% 至 50% 之间	5,488	7%
10% 至 20% 之间	11,044	14%
6% 至 10% 之间	8,925	12%
2.5% 至 6% 之间	8,386	11%
0% 至 2.5% 之间	5,627	7%
小计	39,900	52%
税率降低		
税率降低的纳税人人数	37,448	48%
总计	77,348	100%

如上表所示，45% 的纳税人税率增幅超过 2.5% 的平均水平，7% 的纳税人低于 2.5%，还有 48% 实际税率降低。

能通过一些例子说明重新估值的影响吗？

下面两个表格显示了住在格伦韦弗利的两位养老金领取者的情况：

格伦韦弗利物业 - 养老金领取者甲						
	CIV	% CIV 变化	税费	退税后的税费	较 2015/16 增幅	税率提高
2015/16	\$1,040,000		\$2,143.9	\$1,880.96		
2016/17	\$1,950,000	88%	\$2,953.2	\$2,684.98	\$804.02	43%

格伦韦弗利物业 - 养老金领取者乙						
	CIV	% CIV 变化	税费	退税后的税费	较 2015/16 增幅	税率提高
2015/16	\$1,090,000		\$2,247.04	\$1,984.04		
2016/17	\$2,130,000	95%	\$3,225.89	\$2,957.59	\$973.55	49%

在各自情况中，物业估值（CIV）增加都超过了 85%，税率因此分别增加了 43% 和 49%。

显然，期望养老金领取者能够凭其财务水平承担这样的税费是完全不合理的。而对不领取养老金的纳税人这样征税的影响既不小，也不会更公平。

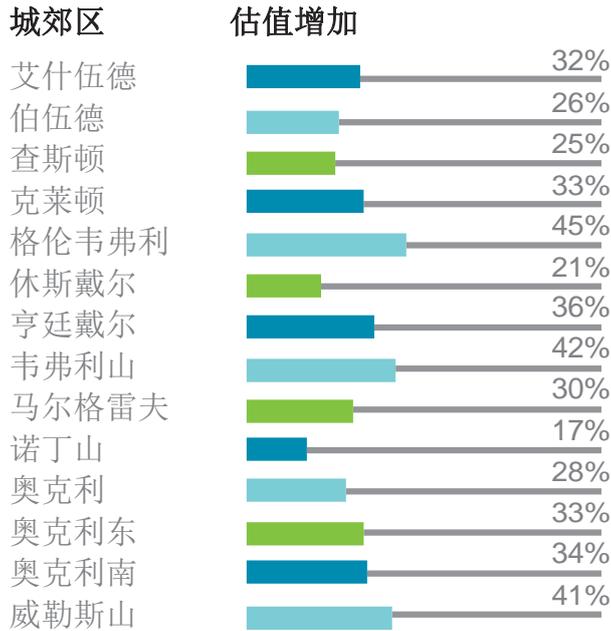
整个市辖区的重新估值情况有何变化？

从 2014 年的上一次重新估值到本次 2016 年 1 月 1 日的估值周期中，蒙纳士住宅物业的价值平均增长了 39%。

如果某个住宅物业价值增长超过 39% 这一平均值，该纳税人相应的纳税率增幅则超过 2.5%。

重新估值信息续.....

下表列出了 2014 至 2016 年蒙纳士各区平均的住房估值增加情况。



市议会为何不能干预，以减少加税最多部分的严重程度？

遗憾的是，市议会没有弹性或机制来缓冲因重新估值造成的这种年年加税。地方税体系由州议会设立，所有 79 个市议会必须一致遵循。

蒙纳士的估值影响比其他市议会更严重吗？

是的。蒙纳士是维多利亚州所有市议会中价值增幅最高的。

市议会对其不能解决重新估值的影响有何看法？

我们认为这极不公平。蒙纳士市议会竭尽全力将税率保持在尽可能低的水平。因为维多利亚州纳税体系的僵化，造成我们的一些居民生活成本明显增加，这让我们很沮丧。

市议会的财政管理责任

市议会目前在做哪些工作以保持低税率？

市议会在本届任期内非常谨慎地管理蒙纳士市的财政状况，以实现如下成果：

- » 在维多利亚州中的平均税率最低；
- » 2016/17 整体税率只提高 2.5% ——是 20 年内蒙纳士最低的加税幅度；
- » 最近增加了一笔 \$50 的补充性市议会退税，为养老金领取者缴纳市议会税费提供额外援助；
- » 引入差别税率，将住宅纳税人的纳税负担更多转给商业和工业纳税人；
- » 市议会清偿所有债务；
- » 提高效率和节约生产力，降低蒙纳士市议会预算规模；以及
- » 减少市议会工作人员数量，降低我们的运营成本。

通过这些工作，我们谨慎周详地力求降低蒙纳士居民因本地市议会运作带来的财务负担而受到的影响。

这是在市议会控制范围内采取的所有节俭措施。但很遗憾，市议会无法控制的是，因为物业估值变化造成各物业的纳税额波动。

▶ 可采取的措施

这些纳税问题是否真能解决？

可以。州政府可以对纳税框架进行修正，允许市议会在数年内调整估值影响，让变化变得平缓温和。

该如何解决？

我们希望州政府改变维多利亚州陈旧的纳税体系，让市议会可以灵活地：

- » 限制因物业估值变化造成的任何个人住宅纳税人连年税费变化的幅度，使其税率增幅不超过总体水平的一倍（今年即为 5%）；以及
- » 对年满 60 岁、已其在物业中居住超过 10 年的居民设置税率提高封顶限制，使其税率增幅绝不会超过总体水平（今年即为 2.5%）。

我们认为，纳税人在未来不应面对陡然增加的纳税额，而这仅仅因为本地房地产市场火爆正严重影响市议会的税率计算方式。此外，蒙纳士的常住居民不应因为他们无法承受加税负担而感觉到自己要被迫迁出这个区域。

州议会会听取意见吗？

我们得让他们听取。如果有足够的受影响纳税人愿意**签署请愿书**，并说明这对他们的家庭预算的影响，而州议会继续忽视因为自己不作为而导致蒙纳士许多家庭承受的巨大压力（以及其他市议会其他纳税人受到类似的影响），那就十分愚蠢了。

蒙纳士市议会还打算采取什么行动让州议会听取意见？

我们将寻求媒体关注这些问题，同时我们将向其他 78 个市议会以及代表市议会的重要组织写信，敦促他们也就此采取行动。

纳税人可以提供哪些协助？

请花五分钟时间，在我们税率改革网上参加请愿。如果您没有电脑或互联网，请致电联系我们，我们将向您邮寄纸质请愿书：☎ 95183678。

▶ 其他信息

我对物业估值结果有异议该怎么办？

如果您对您物业的估值结果有异议，可向市议会提交书面异议。所有异议必须在您收到纳税通知后两个月内提出。要成功证明估值过高，您需要提供可比较物业的销售和租赁情况，说明实际估值应更低。如需了解更多信息，请访问🌐 www.monash.vic.gov.au/rates-objection 或致电☎ 9518 3678。

我的纳税单上有哪些其他费用？

除了市议会征税外，纳税通知单也用于征收州政府的物业消防税，为消防服务提供资金。这是由州政府征收，并经由市议会转至市区消防队的费用。

我原以为今年就要开始实施税率封顶了。为何这里没有实施？

的确实施了。州政府已开始采用 2.5% 的税率封顶，蒙纳士市议会已经遵守。但封顶适用于税率和收费的年均增长，而非个人物业价格增长。这就是为什么市议会认为州政府需要采取紧急行动来解决这些问题。

为何直到现在你们才开始处理这一糟糕问题？

情况并非如此。在上一届市议会任期内，蒙纳士市议会曾向州政府提出应在纳税框架中引入灵活性，允许市议会防止个人纳税额每年出现大幅波动。不过，现在是时候彻底解决问题了，正因如此，我们推出了这次请愿活动。