

2020. 6

# 财 务 简 报

第二十三期



主办: *Tim Wang & Co* 会计事务所  
地址: *202/22 Rutland Road*  
*Box Hill VIC 3128*  
电话: *03 9890 3789*  
Email: *timwangco@yahoo.com.au*

# CONTENTS



## 目录

壹

新政解读  
PART 01

贰

成功案例  
PART 02

叁

谢谢观看  
PART 03



# 01

新政解读

PART ONE



# 新政解析

1

HomeBuilder计划

新建房或者装修补贴计划

2

Home Office Expenses

家庭办公消费申请扣税

3

Land Tax relief

地税减免政策

4

Instant Asset Write-off

提高资产立即抵扣额度

5

Superannuation  
Guarantee Amnesty

养老金补交政策

6

Increase Minimum Wage

最低工资上调





# 1. HomeBuilder计划

澳洲联邦政府于2020年6月4日正式出台了关于HomeBuilder计划的全部细节。根据该政策的要求，凡符合条件的申请人，可以直接向当地政府申请2.5万澳币的现金补助用于自住房的建房或者翻修。整个HomeBuilder计划预计一共注资6.88亿澳元，可帮助2.7万户家庭实现建房或装修房屋。



# 1. HomeBuilder申请要求细则

{2}

申请人需要在年底前（2020年12月31日）签署建房或者装修合同（仅用于自住房），项目需要在3个月内动工。该政策允许用于购买公寓楼花。

{3}

对于翻修，申请人的装修项目整体花费须在15万-75万澳元之间，且翻修的房产估价不得高于150万澳元。

{4}

翻修应旨在提升房屋整体的安全性，可居住性等，不包括修建露台，游泳池，网球场，室外水疗，棚屋和车库。

{5}

对于建房，总体金额应低于75万澳元，包括土地价值。

{6}

所有建房或装修项目需要有注册或有执照资格的承包商执行。

{1}

申请人需要是一名具有澳洲公民身份的成年人，年收入低于12.5万澳元。如果与伴侣同住，两人共同收入需要低于20万澳元每年；





## 2. Home Office Expense

### 家庭办公费用抵税计算方法



— 家庭办公费用扣税 —

#### 80 澳分 计算法

**新政：**ATO在新冠疫情期间推出了一种新的计算方法，人们按照每小时80澳分的方式计算所有的日常开支，而不需要计算具体日常开支的每笔花销。此方法目前只适用于2020年3月1日到6月30日之间。

#### 52 澳分 及 算法

此方法可以抵扣的金额和在家工作的小时数息息相关。每在家工作一小时，可以有52澳分的税务抵扣可以拿。但是需要记录连续四周家庭办公实际使用时间以证明在家工作的模式。

#### 实际费用 算法

如果家里有一个固定区域用来工作，那么需要计算出工作部分的建筑面积与总建筑面积的百分比。计算出一年当中工作部分使用的百分比。

如果家里没有固定工作区域，那么额外的照明，取暖，制冷和电费应该通过确定每小时使用的运行成本乘以在家工作的时间来计算。



## 新政解析：一刀切的便捷算法-80澳分算法

ATO为了在疫情期间的居家办公的工作人员临时提供了便捷式计算方法：  
80澳分算法，只适用于2020年3月1日至6月30日。

1. 只要雇员在家办公履行其工作职责，且因此产生了额外的可抵扣的成本开支；则不论有没有独立或专属工作区域，都可以申报80澳分/每工作小时的抵扣，覆盖所有额外运营成本。

2. 如有多人（夫妻）在同一居所工作，可分别申报。

3. 雇员不需要有一个专门的区域进行工作，但是必须保留每天的工作时间的记录，如：工作时间表，工作日志，工作排班表等。

4. 如果一旦使用了80澳分算法，则你将不可再对任何额外运营成本种的项目申报进一步的抵扣。





## 2.1 Home Office Expense

### 哪些开支可申报

#### { 哪些开支不可申报 }

1. 例如咖啡，茶，牛奶等普通家庭使用的物资。
2. 孩子在家因为网上学习需要的电子设备，桌椅等。
3. 雇佣者已经支付的电子设备和交通工具等。
4. 无法申报占用费，如房贷，租金和管理费等。

#### { 哪些开支可以申报 }

1. 同工作区域和办公运营相关的冷暖气，照明，电器等的电费；
2. 专用工作区域的清洁费用；
3. 电话和网络开支；
4. 办公耗材和文具，例如：打印纸和油墨；
5. 家庭办公硬软件设备，含电话，电脑，打印机，扫描仪，软件（杀毒，视频，云办公等），耳机，家具和软装等。有两种退税抵扣方式可供选择：
  - 1) . \$300澳元以下，可申报全额价格进行抵扣
  - 2) . \$300澳元以上，可申报折扣进行抵扣



新政三



### 3. Land Tax Reduction 地税减免政策



{ 是否符合申请资格 }

1. 如果房产呈出租状态
2. 如果房产未呈出租状态



{ 准备材料和佐证 }

1. 如果房产呈出租状态
2. 如果房产未呈出租状态



{ 提供地税 }

上网注册并管理自己的地税



## 3-A 是否符合申请资格

### 1. 如果房屋呈出租状态

租客正常支付租金的能力必须受到新冠疫情的影响：

❖ 如果承租人运营的是商业型单位（零售业，办公业和工业等），他的单位必须：

- 1) . 为中小型企业（年营业额少于\$5000万澳元），并且
- 2) . 有资格接受政府的Jobkeeper补贴

❖ 如果承租人运营的是执牌酒吧，俱乐部或餐馆：

- 1) . 该运营单位必须拥有完整牌照，所有的酒类许可证下运营；
- 2) . 该单位的营业额从2020年3月开始有至少30%的降幅；
- 3) . 该单位营业额在2018-19财政年不超过\$5000万澳元，在2019-2020财政年，预期也不超过\$5000万澳元。



❖ 如果租客是租来自住，必须拥有正常的租赁合同，残障人士租赁合同或场地租赁合同等。

- a) 必须房东和房客都同意减租
- b) 租金减免发生在2020年3月29日到2020年9月29日之间，并且必须至少减免了25%的2020年度的地税价值。



### 3-A 是否符合申请资格

#### 2. 如果物业呈未出租状态



## 空置 物业

- ❖ 物业必须已经再2020年3月之前已经签署了自住或者商业用途租赁合同要进行租用，或者在2020年3月之前签署了可执行的租赁协议，但是租客并未履行。
- ❖ 由于受到新冠疫情影响，该物业被迫空置了三个月。

## 3-B 准备材料和佐证

{C}

如果是商业物业，请告知租客：  
他们可以使用政府的‘新冠政策-土地税减免-商业租户详细信息’表格向房东进行声明。

{B}

由于新冠疫情导致租金的减免  
的书面证明。

{A}

在新冠疫情前，房东和房客之  
间必须存在租赁合同或者书面  
证明。

### 1. 当你的物业呈出租状态

{D}

如果减少的租金是调解的结果，  
请提供调解协议的副本。

{E}

任何其他有利证明。



## 3-B 准备材料和佐证

### 2. 当你的物业未呈出租状态

{C}

提供出租物业的广告费用和日期。物业出租广告的副本，例如在线媒体的截图或PDF（如果有的话）。

{B}

提供物业空置日期，和随时可以出租的日期。

{A}

在新冠疫情前，房东和房客之间必须存在租赁合同或者书面证明。

{D}

与房地产经纪人或物业经理的独家管理和租赁授权协议（如果有的话）。

{E}

提供材料描述一下新冠疫情是如果影响租客的安全问题。

{F}

任何其他有利证明。





## 3-C 提供和管理您的地税

合格的房东可以通过线上管理并申请地税减免补贴。如果没有注册的需要先注册，再登录操作。

1. 在首页选择 ‘COVID-19 land tax relief for eligible land owners’

2. 然后选择 ‘Manage Property’ 然后在旁边的可以往下拉的表格中选择 ‘I want to apply for COVID-19 land tax relief’

3. 回答所有的问题，并上传所有的材料和佐证。

4. 如果有超过一处的物业要申请，请重复操作第2和第3步骤。每一处物业都需要单独申请，不可一份表格申请多个物业。





## 4. Instant Asset Write-off 增加资产立即抵扣

自2020年3月12日起，税局提高了中小企业的资产立即抵扣额度 (instant asset write-off) ，从原来的\$30,000提高到\$150,000。莫里斯政府在6月9日声明此政策会一直延期到2020年12月31日。为各个中小型企业的起始设备或重新开业起到积极的作用。



## 4.资产立即抵扣

### 什么是资产立即抵扣政策：

该政策规定：从2020年3月12日起，营业额低于5亿澳元（原来5千万）的中小型企业购买的每一项低于15万澳元（原来3万）的用于生意的资产，都可以在购买的当年进行一次性的抵扣，而不是分几年分摊折旧。目前时效到2020年12月31日为止。

### 例外：

1. 资产折旧租约中，超过50%的使用时间被出租使用或将被出租使用。
2. 在使用简化折旧法之前，已经使用低价值资产算法计算的资产
3. 园艺植物包括葡萄树
4. 用来做软件开发的软件。
5. 已使用资产投资减免的资产

### 限制：

如果买了一辆车，那么：

1. 它首先需要是一辆载人的车。
2. 不可以是摩托等类似的交通工具
3. 承载量少于一吨
4. 乘客少于9名
5. 计算用于生意的百分比进行资产抵扣
6. 豪华车最高抵扣金额为  
\$57,581(19/20),  
\$59,136(20/21)



## 5.养老金补交政策

### 以前：

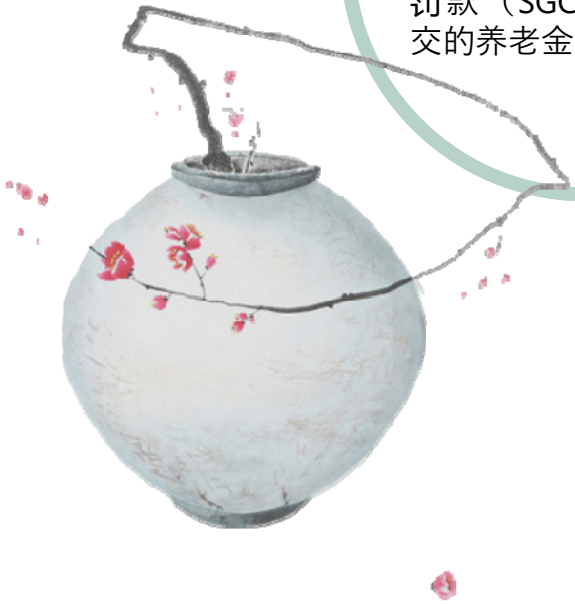
以往ATO对于晚交或者漏交养老金的规定是：雇主会被税局要求缴纳罚款（SGC），并且补交的养老金不能抵税。

### 新政：

再2020年9月7日之前，雇主都可以主动补缴缴纳养老金差额，没有任何行政处罚。

### 新政时效：

“2019年财政法修正案（追回未付的养老金强制缴款）”于2020年3月6日正式获批。并于2020年9月7日11：59 pm结束。



## 5.养老金补交政策

### 带来的影响：

- ❖ 避免因未缴纳养老金而被处以行政处罚，金额为每位员工每季度\$20
- ❖ 在大赦期间补交的养老金可申报企业免税
- ❖ 对金额可高达养老金滞纳金200%的在处罚可获得全额减免

### 大赦期结束后：

被发现过往存在缴费不足的雇主，除增加罚款金额外，还无法对过往个季度金额低于100%的处罚进行免除。

### 雇主怎么做：

雇主需要立即审查过往的养老金缴纳款，确保在大赦期间补交完整，检查和确认各工资类别被正确归入，以及符合所有相关行业的工资标准。





## 6. 最低工资上调

澳洲的最低工资标准每周将上调13澳元，这意味着澳洲的每周最低薪酬标准上调1.75个百分点，至753.80澳元，相当于时薪为19.84澳元。这一新标准将从7月1日起按不同行业逐步实施。

据悉，本次上调最低薪酬将分阶段实施，从7月1日起适用于公共服务及前线人员；从11月1日起适用于建筑和制造业工人；从明年2月1日起艺术类，零售业，以及旅游业，航空业等的工人将获得调整。





# 02

PART TWO  
成功案例

# 成功案例 Congratulations

吴女士  
家具店  
Thomastown

邓女士  
New Star Lake  
红酒出口公司

Ms Ma  
Wine Export Company  
Balwyn

Ms Niru Bhochhi  
Bhoya  
Melbourne Fortune  
Pty Ltd



{谢谢观看}



祝大家：

疫情期间，身体健康，身心  
愉悦！

王会计事务所