

2021.12

财务简报

第二十六期

主办：Tim Wang & Co 王会计师事务所

地址：202/22 Rutland Road

Box Hill VIC 3128

电话：03 9890 3789

Email: timwangco@yahoo.com.au

F A S H I O N R E P O R T



Contents



0
1

商业物业租
金减免



0
2

维州建筑行
业补助



0
3

董事身份号码
(DIRECTOR ID
REQUIREMENT)



0
4

2022年维
州七大房产
税调整



ONE

商业物业租金减免

- 商业物业租金减免
- 符合资格的租客
- 营业额下降的计算方式
- 租金减免申请流程
- 租金减免协议的强制重新评估



商业物业租金减免



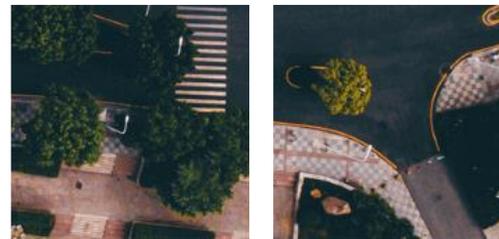
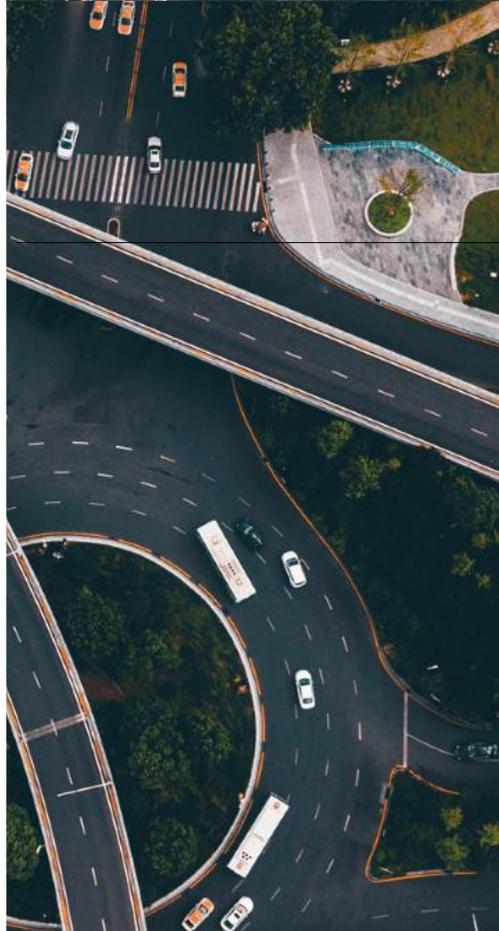
2021年8月24日，维州正式立法通过了新的商业物业租金减免法规（Commercial Tenancy Relief Scheme Regulations 2021，以下简称“新法规”）。

上一阶段的租金减免已于今年的3月29日结束。新法规下租金减免期间为2021年7月28日至2022年1月15日。但是，符合资质的租客必须在9月30日之前向房东递交合规申请。

符合资格的租客

在新法规下，申请租金减免的租客需要符合以下条件：

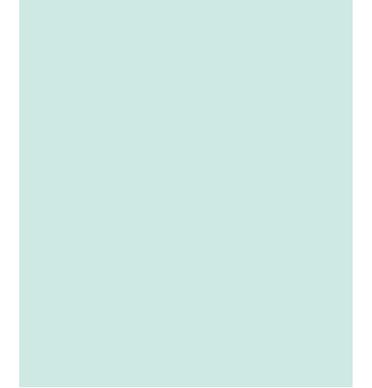
- 于2021年7月28日已有一份有效的商业租约或零售租约（包括在此日期之后续期的租约）；
- 于2021年7月28日已在澳洲经营生意（或为慈善机构）；
- 是中小型企业（20/21财年的营业额小于五千万澳币）；
- 不属于被新法规排除适用的情形，例如农业租约、租客为上市公司、租客已破产/清算等；
- 营业额下降超过30%（慈善机构为15%）



营业额下降的计算方式：

新规定下的营业额计算方式较为复杂。为便于理解我们用公式和表格来讲解。

租客首次开始经营生意的日期 (无论是否在该物业上)	受影响营业额 Turnover Test Period	对比营业额 Comparison Period
2019年4月1日之前	在2021年4月1日-2021年9月30日之间，租客任选三个连续的月份（从每月1日开始计算）的营业额总和	2019年相对应的三个月份的营业额总和
2019年4月1日-2020年3月31日		租客从开始经营到2020年3月31日期间的平均月营业额（只计算整月都有经营的月份）*3
2020年4月1日-2021年3月31日		租客从开始经营到2021年7月31日期间的平均月营业额（只计算整月都有经营的月份）*3
2021年4月1日当日或之后	租客与房东友好协商决定用哪段时期的营业额来计算	租客从开始经营到2021年7月31日期间的平均日营业额*92



新规定还提供了很多替代的营业额下降的计算方式，适用于营业额不稳定的租客，或因生意买卖、自然灾害、个体经营者生病/受伤/休假、因疫情暂停营业等其他原因导致的对比营业额受到影响的租客等。显而易见，新规定试图最大程度的确保租客的生意下降得以被合理体现。

另外，关于营业额的定义：



营业额不再限于租赁物业相关的营业额，也包括租客线上销售或从其他物业销售所得的营业额



营业额包括维州政府发的补助，但不包括联邦政府发的补助

租金减免申请流程：



租客申请：

租客的租金减免的申请必须以书面形式发给房东，并陈述表明：

- 租客为符合资格的租客（Eligible Tenant）
- 租客符合营业额下降的标准，包括说明下降的比例、适用了何种计算方法、用于比较的营业额数额、房东根据法规应至少提供多少租金减免；以及
- 其他租客希望房东考虑进去的情况（新增）。



递交以后14天内，租客必须补充提供：

- 证明营业额下降的相关材料（和2020年法规一样，必须是租客的账簿摘录、BAS、银行账号、或注册会计师信函的形式之一）
- 租客签署的法定声明（Statutory Declaration），确认租客符合资质并且提供的信息都是真实的（新增要求）



注意：

如果租客未在14天内提供上述材料，租客的租金减免申请**将会失效**，租客也会丧失相应的保护。租客可以重复递交申请，但是在三次申请失效后，租客将**不能再申请**租金减免

房东回复：

在收到租客的合规申请及材料后，房东必须在14天内书面回复租客，提出租金减免方案。

租金减免方案必须：

0
1



至少等同于租客营业额下降的比例，并且该比例中至少一半的租金被免去，剩下的部分允许延期支付（和2020年法规一样）。举例：如果营业额下降比例为50%，则至少25%的租金应被免除，25%允许延期支付，剩余50%立刻支付。

0
2



考虑到租客是否已经在支付一部分的租金

0
3



考虑租客在申请中希望房东考虑进去的其他情况（新增）。





与2020年法规类似，延期支付的租金应从2022年1月15日开始由租客按月分期支付，支付期限为剩余的租期。如果剩余租期不满24个月，则为24个月，房东也必须提供相应的租期延长。



如果双方根据2020年的法规对相同的租约已达成了租金延期支付计划，并且租客根据新法规再次申请了租金减免，则之前约定的延期支付计划会暂停，到2022年1月15日恢复支付。

对租客的保护:

租客需要注意，当房东的租金减免方案合规，但是租客不同意，租客必须在收到方案的14天内向VSBC（小生意委员会）递交调节申请，否则租客会被默认同意房东的减免方案，租金减免协议也会自动达成。



满足下列条件之一的租客不会因为在2021年7月28日至2022年1月15日期间（以下称为“保护期”）不付租金或杂费而认为违约：

- 未达成租金减免协议之前：租客已向房东递交合规申请、申请未失效（有按时补充材料）、并且租客仍然在根据营业额下降的比例支付一部分租金。（租客不能在达成协议前完全不付任何租金）
- 达成租金减免协议之后：租客按照减免协议支付租金和杂费：或
- 租客（或其员工）因为生病、受伤、或自然灾害无法营业（即使租客未递交合规申请）。

另外，如果符合资格的租客在保护期内减少营业时间或停止营业（租客不需要满足营业额下降30%的条件），也不会认为违约。

如果租客满足上述保护条件，房东不可驱赶租客，终止租约、或使用租客的保证金/银行保函。但是，新规定明确表明，如果租客在上述情况之外违约（例如四至六月份不付租金），房东仍然可以行使其合同权利（例如发出违约通知）

租金减免协议的强制重新评估



在达成租金减免协议后，满足以下条件的租客在2021年10月31日（以下简称“评估日”）会触发强制重新评估：

- 租客在2021年9月30日之前递交了租金减免申请，并且
- 租客在2021年4月1日之前就已经开始营业生意



租客需要在评估日前向房东提供以下材料：

- 营业额变动比例，包括相关的营业额数字，计算方式等；以及
- 与前次递交材料时相同，租客的法定声明（Statutory Declaration），确认材料的真实性。

同样，我们用公式与表格来表示营业额变动比例的计算方式：

$$\text{营业额变动比例} = (1 - \text{受影响营业额} / \text{对比营业额}) * 100\%$$

租客首次开始经营生意的日期 (无论是否在该物业上)	受影响营业额 Re-assessment turnover test period	对比营业额 Re-assessment comparison period
2019年7月1日之前	2021年7-9月季度 (三个月) 的营业额总和	2019年7-9月季度 (三个月) 的营业额总和
2019年7月1日-2021年3月31 日		2021年4-6月季度 (三个月) 的营业额总和
2021年4月1日当日或之后	不触发重新评估	

租金减免协议的强制重新评估



如果新的“营业额变动比例”与之前计算的“营业额下降比例”不同，则从2021年10月31日开始，租金减免的比例会依据新的“营业额变动比例”自动调整。



如果租客未依照规定在评估日向房东提供营业额变动比例的信息，则除非双方另有约定，租金减免协议中“租金免除”的部分会从评估日起失效（其他的部分，例如延期支付，仍然有效）。双方也可在租金减免协议中同意不适用重新评估机制。

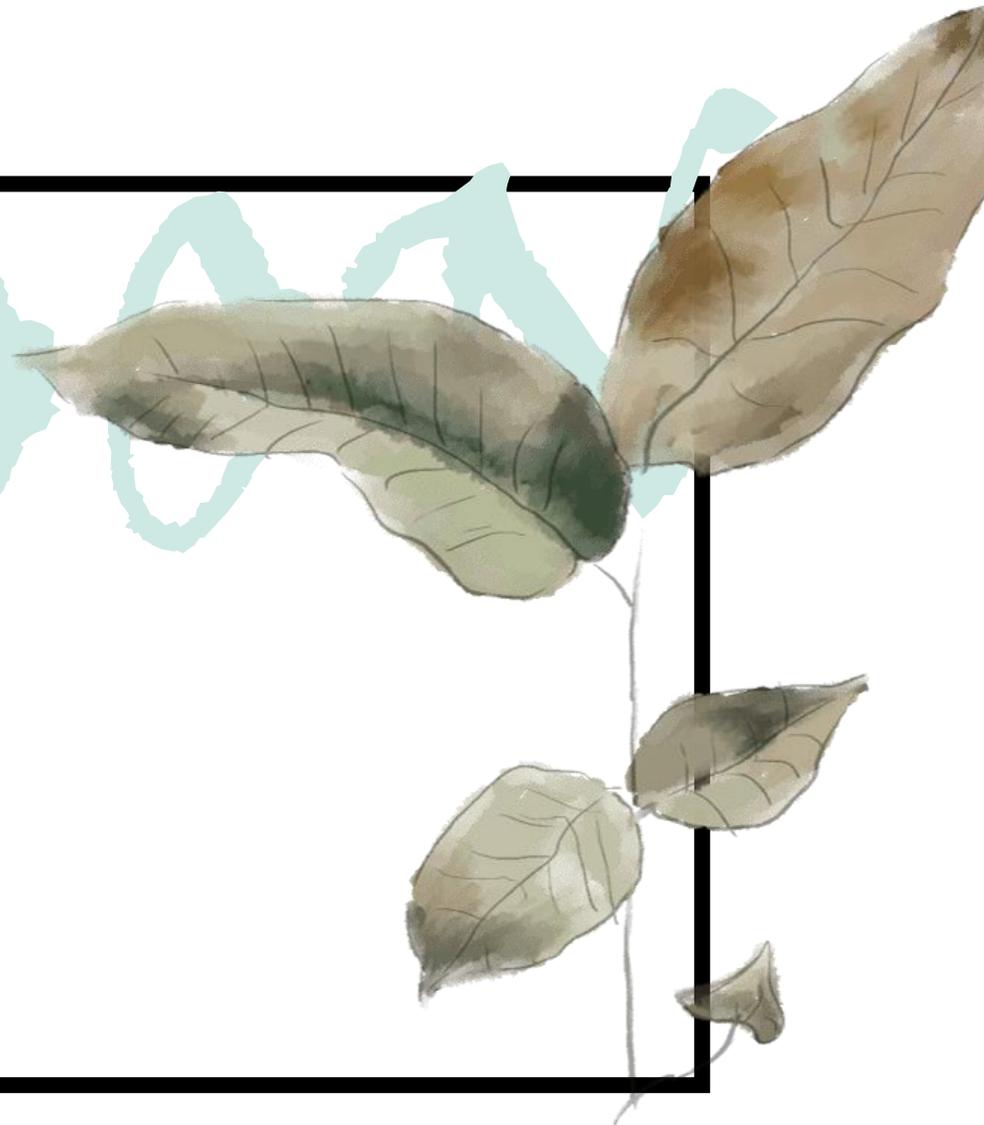
+

TWO

维州建筑行业的补助

>

5000



维州建筑行业补助



企业成本援助计划第四轮-建筑业：向建筑业界符合条件的企业提供一次性补助，无论是否雇佣员工，前提是这些企业在限制措施执行时于下列地方政府区域经营：

- 墨尔本大都会区 (Metropolitan Melbourne)
- 大吉朗市 (The City of Greater Geelong)
- 米切尔郡 (Mitchell Shire)
- 冲浪海岸郡 (Surf Coast Shire)

符合条件、不雇佣员工的建筑业企业可获得一次性\$2,000的补助。符合条件，雇佣员工的建筑业企业可获得一次性\$2,800、\$5,600或\$8,400的补助。补助以工资发放规模为依据。

哪些企业符合条件？



申请企业必须符合以下条件：

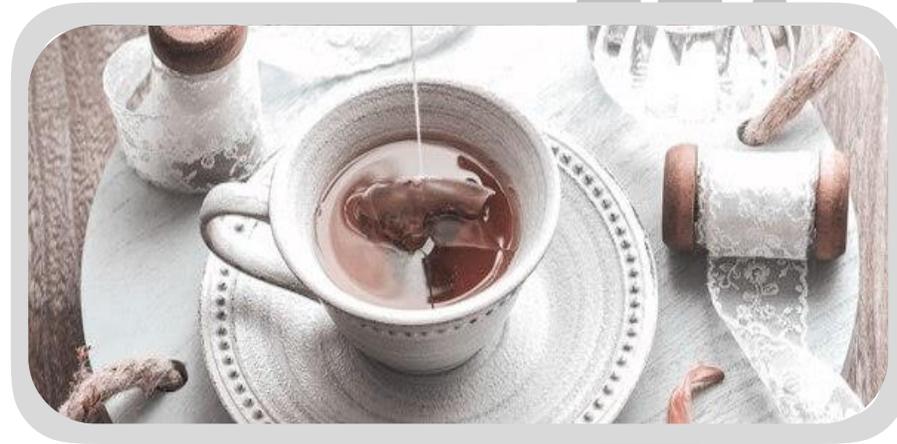
- ◆在限制措施公布前已在受影响的建筑工地承包了工程或派遣了施工人员。工地必须因2021年9月20日公布的限制措施被关停，并且位于下列地区：
 - 墨尔本大都会区（Metropolitan Melbourne）
 - 大吉朗市（The City of Greater Geelong）
 - 米切尔郡（Mitchell Shire）
 - 冲浪海岸郡（Surf Coast Shire）
- ◆因9月21日-10月4日执行的限制措施产生了直接成本，且无法进行远程作业
- ◆在9月21日-10月4日期间无法进行远程作业
- ◆自2021年9月24日起持有澳大利亚商业编号（ABN）
- ◆在恰当的联邦或州监管机构注册
- ◆位于维州境内
- ◆自2021年9月24日起注册了商品与服务税（GST）
- ◆在未经集团化处理的情况下，2019-20年维州年度工资支付总额不超过\$1,000万
- ◆所经营的行业符合条件并列于本计划的符合条件ANZSIC类别清单中
- ◆在受影响的建筑工地承包（在限制措施公布前）工程或派遣了施工人员。工地必须因2021年9月20日公布的限制措施被关停。

企业成本援助计划第四轮-建筑业



雇佣员工的企业还必须：

- 在WorkSafe Victoria注册
- 在建筑业关停期间让工人可以享受带薪休假，并尽可能为临时工人提供协助



不雇佣员工的企业还必须：

- 持有WorkSafe建筑业上岗培训卡（白卡或上岗证）或持有由澳大利亚其他州或领地之对等政府部门签发的同类证明

企业成本援助计划第四轮-建筑业

哪些企业不符合条件：

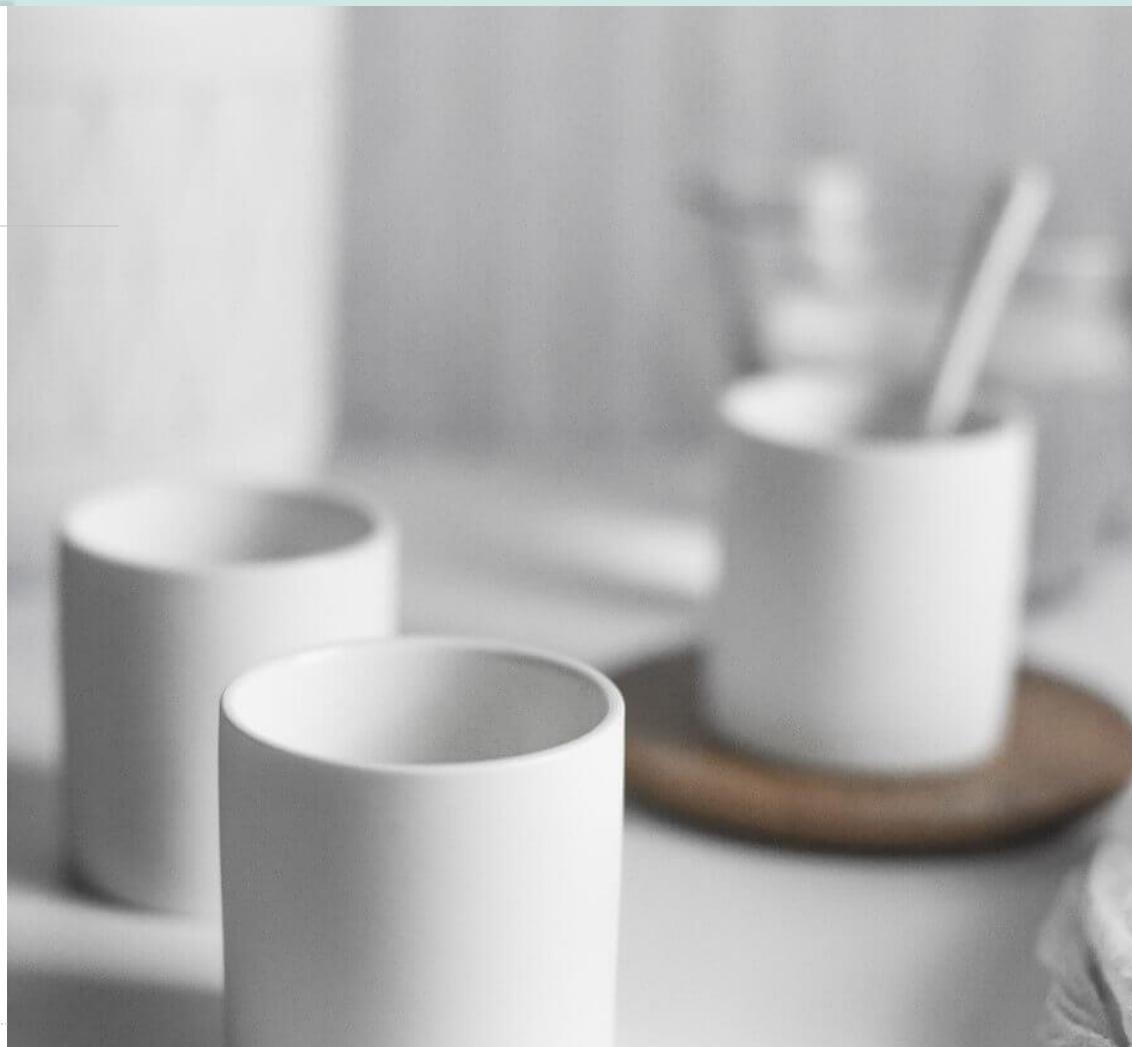
- 在完全豁免州级重大基础设施项目开展施工的企业
- 在关停的建筑工地开展豁免施工的企业
- 已通过下列任何一项计划获得援助的企业
 - 企业成本援助计划第二轮
 - 子夜成本援助计划第二轮七月延长版
 - 小型企业新冠疫情解困基金
- 若符合条件的企业之前已通过上列计划申请援助，但尚未得到评估结果，则符合条件获得金额较高的补助，前提是该企业经评估符合不知一项的条件。



申请时所需要的信息：

您需要提供：

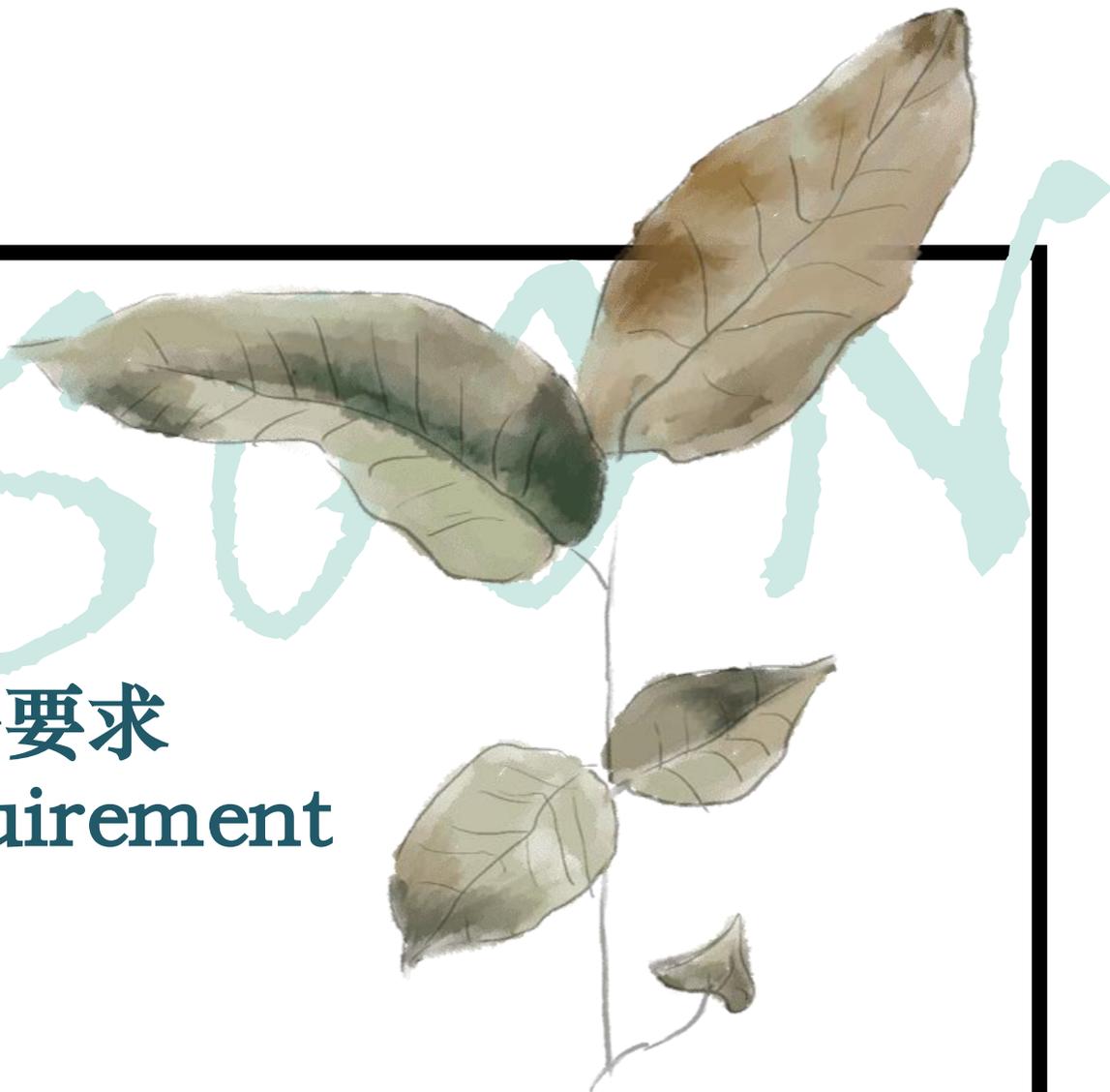
- 您企业有效的澳大利亚商业编号（ABN），需要属于其中一个符合条件的行业。您的ABN注册所关联的ANZSIC类别必须在符合条件的行业之列
- 若您雇佣员工，则提供您的WorkCover雇主编号（WEN）或WorkSafe申请参考编号（WRN）
- 若您企业不雇佣员工，则提供WorkSafe建筑业上岗培训卡（白卡或上岗证）或澳大利亚其他州或领地的对等政府部门签发的同类证明
- 出生日期及居住信息证明，例如：
 - 驾驶执照
 - 澳大利亚护照
 - Medicare卡
 - 带有效澳大利亚签证的外国护照
- ASIC登记，或所需的相关监管机构信息





THREE

董事身份号码要求
Director ID Requirement



董事身份号码要求

Director ID Requirement



澳大利亚所有现任和新任公司董事都需要验证其身份并获得董事身份号码 (Director ID)。该规定从2021年11月开始实施。



所有的董事都必须申请属于他们自己的董事身份号 (Director ID)。如果不按时申请, 该董事将被视为违反董事身份号的义务, 将可以面临民事或刑事控诉, 还可能会导致罚款。



居住在澳大利亚海外的申请人, 可以通过书面申请来操作。(接下来主要讨论海外的董事如何申请.)



作为澳大利亚居民来验证身份, 可以通过MyGovID来操作。

董事身份号码要求

Director ID Requirement



澳大利亚商业注册服务 (ABRS) 网站上现在提供董事身份号码 (Director ID) 要求。ABRS 是一项由澳大利亚税务局管理的新服务，它将简化您向政府注册、查看和维护您的商业信息的方式。

ABRS



ABRS 是商业登记现代化 (MBR) 计划的一部分，也是首个交付的服务。董事身份号码是董事申请一次并永久保留的唯一标识符。这将有助于防止使用虚假或欺诈的董事身份。

MBR

一个人即使不再担任公司董事、更改姓名或搬到别的州或海外，也将保留其董事身份号码。它确认了董事的身份，并将在未来显示他们与哪些公司相关联。

Director ID

什么时候申请董事身份号码？

申请的日期取决于申请人什么时候成为董事。



第一个关键日期适用于在2021年11月1日到2022年4月4日之间成为董事的申请人。他们需要在任命后28天内提出申请。



如果申请人是在2021年11月1日之前担任董事，则他们需要在2022年11月30日之前申请。



建议正准备申请注册公司或任命董事的申请人，可以在任命前最多12个月申请董事身份号码（Director ID）。

+

FOUR

2022维州七大房产税调整

>



2022维州七大房产税调整

1. 墨尔本CBD新房印花税最高100%减免

100万澳元

- 针对所有买家，将期房（off-the-plan）的印花税减免门槛暂时提高至100万澳元
- 合同签订日期需在2021年7月1日至2023年6月之间



50%印花税减免

- 竣工12个月之内未售出的墨尔本city新住宅
- 新房价值不超过100万澳元
- 适用：2021年7月1日-2022年6月30日之间的合同



100%的印花税豁免

- 适用于墨尔本市政（City of Melbourne Local Government Area）的新房
- 竣工时间超过12个月未售出
- 新房价值不超过100万澳元
- 适用：2021年5月21日-2022年6月30日之间签订的合同



墨尔本市政府区域设置如下：

- Carlton
- Docklands
- East Melbourne
- Kensington and Flemington
- North Melbourne
- Southbank
- South Yarra-West
- West Melbourne
- Melbourne

2022维州七大房产税调整

2. 高端房产印花税上调



应缴税房产价值超过200万的部分，买卖时需要交6.5%的溢价印花税。

计算公式= $\$110,000 + (\text{房产应交税价格} - \$200\text{万}) * 6.5\%$

从2022年1月1日期，价值少于30万澳元的土地所有者将不再支付土地税。（一般土地税免税门槛由\$25万升至\$30万）
从2022年土地税年（2022 land tax year）开始



3. 提高土地免征税门槛至30万澳元

4. 土地税上调 (Land Tax)



应纳税的土地价值总额\$180万-\$300万，土地税上调0.25%
应纳税的土地价值总额超过\$300万，土地税上涨0.3%
从2022年土地税年开始

2022维州七大房产税调整

因土地性质改变而增值的房产，土地价值大于\$50万的要交50%的意外增值稅。从\$10万开始逐步征税。（主要针对重新划分区域导致土地增值等）

从2022年7月1日开始。

5. 加征意外升值稅 (Windfall Gains Tax)



6. 取消私人单性别俱乐部的土地稅减免优惠



从2022年土地稅年 (2022 Land Tax Year) 开始。

新开发项目的空置住宅土地豁免政策 (Vacant Residential Land Tax Exemption) 将延长至最多两个納稅年度。从2022年土地稅年开始。

7. 新开发项目的空置住宅土地豁免将延长

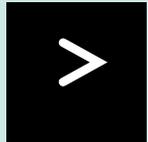


Tim Wang & Co 王会计事务所
全体员工祝大家：

Merry Christmas
&
Happy New Year
新的一年顺心如意！

从2021年12月18日到2022年1月9日为我们公司休假日。
休假期间有紧急事情欢迎联系Tim：0402 960 933





THANK



F A S H I O N R E P O R T

