



# 财务简报

第三十一期

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](mailto:timwangco@yahoo.com.au)



2024.12



# 目录



自管养老金



空置税



短租税







# 自管养老金 SMSF

自我管理养老金策略







## 什么是自管养老金

**简称SMSF，是养老金的类型之一，是一种可以用来持有资产的信托结构。**

如果您考虑设立自管养老金基金（SMSF），自管养老金基金特点就是你需要自行决定每一笔的投资，并确保遵守退休金和税收法律。这是一个相对复杂的投资决策，您可能需要具备足够的时间和知识，建议提前咨询有相关资质的财管规划师，去了解投资自管养老金基金的方案。

自管养老金的运行和普通养老金一样，必须以基金成员提供退休福利为唯一目的。此外，作为自管养老金基金的受托人，您所做的所有决策都必须符合成员的最佳财务利益。



您可以聘请自管养老金基金（SMSF）专业人士来协助咨询和建立您的基金。

### **会计师和税务代理**

帮助建立基金的财务系统。  
在基金运行后，准备基金的财务报表和经营报表。  
协助完成并提交SMSF年度会计报表，提供税务建议，并与税局联系沟通。

### **基金管理员**

在启动阶段协助完成行政任务之后协助管理基金的日常运作，并确保履行报告和行政义务。

### **SMSF审计师**

您需要聘请有资质的SMSF审计师来对基金进行年度审计。





# SMSF 相关税收

## 个人缴款 - 抵扣



如果成员符合条件，他们可以为自己的养老金申请所得税抵扣。打算申请所得税抵扣的成员必须通知养老金基金。

成员必须在以下两个较早的一个时间点递交通知：

- 提交个人所得税申报表的时间，该申报表适用于做出投资的财年；
- 投资发生后的下一个财年结束前。

## 所得税



您的自管养老金基金SMSF的收入通常按15%的优惠税率征税。要享受此税率，您的基金必须是一个“符合规定的基金”，遵守SMSF的法律和规则。对于不符合规定的基金，税率为最高的边际税率。


## 资本收益



我们的SMSF的应纳税收入包括任何净资本收益，符合规定的SMSF如果相关资产持有超过12个月，可以享受三分之一的资本利得税（CGT）折扣。

净资本收益 = 本年度的总资本收益 - 本年度的总资本损失以及任何未应用的前几年资本损失 - 资本利得税折扣及其他优惠。





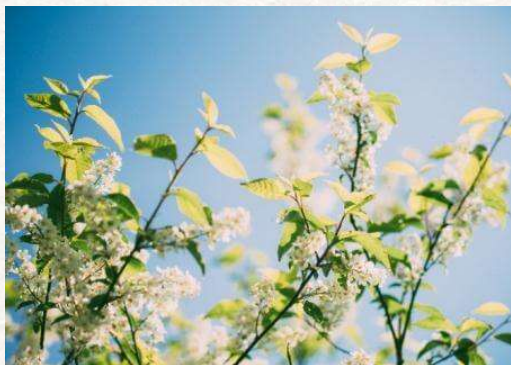
第二章

空置稅





## (一) 联邦政府空置税 - Vacancy fee



哪些人需要缴纳联邦政府空置税？

- ✓ 海外业主，即非澳洲公民或者通常不在澳大利亚居住的人（过去的12个月内未在澳大利亚居住满200天）；
- ✓ 拥有居住型房产，并未能在一年内居住或者向市场公开出租或出售183天以上；
- ✓ 该房产是获得海外投资审查委员会（FIRB）批准购买的房产；
- ✓ 2017年5月9日19:30以后递交FIRB的海外投资者。



## 如何申报空置税

所有申请FIRB批准购买居住型住宅的海外买家都需要每年申报空置税，这有助于ATO决定是否对该房主征收空置税。ATO有权对空置房征收高达\$5500/年的房产空置税。

**!** 需要注意的是，即使房产不必缴纳空置税，海外业主都需要按时提交申报表。空置费申请表可以在ATO下载，也可以联系会计师事务所帮助申请。



## 何时申报

空置税的申报期限为您购房成交后12个月后的30天内。请及时提交申请表，逾期可能产生罚款或利息。最高罚款\$52500。



## (二) 维州政府住宅用地空置税 – Vacancy residential land tax

住宅用地空置税 (VRLT) 是维州政府为了缓解住房短缺推出的新的税务政策。2025年1月1日起, VRLT将扩大适用范围, 适用于所有在一个日历年内空置超过6个月的维州住宅, 除非适用于豁免条款。

### 住宅用地包括:

- ✓ 土地上有房屋
- ✓ 正在装修或者拆除旧房屋并建造新房屋的土地
- ✓ 土地上有房屋, 但该房屋已两年或两年以上无法居住

### VRLT 的税率取决VRLT的连续缴纳年度, 具体如下:

- 土地应缴纳VRLT第一年土地CIV的 1 %, 如果上一年纳税年度该土地无需缴纳VRLT
- 土地连续第二年需缴纳的土地CIV的 2 %的VRLT
- 土地连续第三年需缴纳土地CIV的 3 %的VRLT







## 什么情况下豁免VRLR? ?

- 免征土地税的房屋也免征空置住宅土地税，但是，免征VRLT并不意味着您的房产免征土地税。
- 有一些无人居住的房屋可以免税，如度假屋、转手的房产以及在上一个日历年成为住宅的房产。
- 建筑和装修  
正在进行大规模翻新或者建设的房屋在建筑或翻新许可证签发之日起的两年内不会被视为空置。







第三章

新政-短租稅

short stay levy





# 维州新政-短租税



《2024年短期住宿税法》发布于2024年10月29日。自2025年1月1日起，短期住宿税将适用于在维多利亚州房产中收取费用的短期住宿。



短期住宿是指连续出租时间少于 28 天的房产。

该税费为收取的总预订费的 7.5%，包括清洁费和商品及服务税（如有）等费用。总预订费不包括信用卡费用。



该税适用于短期住宿，例如整栋房屋和公寓、房屋中的私人房间（房屋不是个人的主要居住地）、祖母房或其他独立住宅（即使位于与一个人的主要居住地相同的土地）和在土地上的小房子。





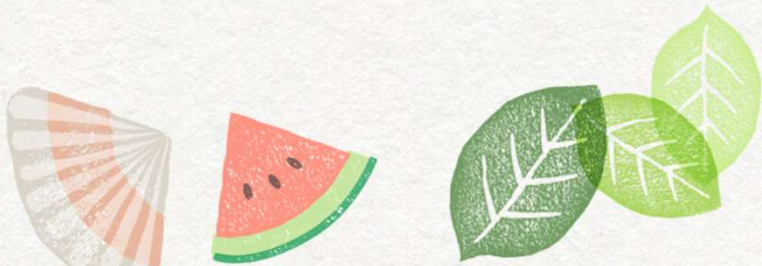


## 豁免房产（一）

征税不适用于某人主要居住地 (PPR) 的房产，无论该房产是自有还是租赁的。

例如：假设您拥有自己的房子并住在里面。如果您度假 2 周，并在 Airbnb 上出租您的房子，那么客人在此期间预订并完成的任何短期住宿都无需缴纳税款。

如果您出租自己的房子，情况也是如此。但是，征税将适用于您的次要住宅和位于您的 PPR 同一房产的住宅中的短期住宿，例如奶奶房、大篷车和小房子。





## 豁免房产（二）



征税也不适用于酒店、汽车旅馆、旅馆或类似住宿。

未包括的其他物业有：

- 为员工、承包商或设施的其他占用者提供的更广泛设施内的住宿，例如学校和医疗机构提供的员工住宿或农场提供工人住宿
- 寄宿房、退休村、住宅护理设施和支持性住宅服务
- 与教育机构（例如大学学院）相关提供的学生住宿、由接受维多利亚州政府无家可归者支持资金的机构以非营利方式提供的临时危机住宿，定义见《2008 年公共卫生和福祉法》
- 由设施向设施的承包商、员工或客户提供的临时住宿或与设施相关的住宿。







## 谁来支付税款 —— 房东还是预订平台？

如果通过预订平台进行预订，则预订平台支付税款。

如果直接进行预订，而不通过预订平台，则由房东支付税款。

## 什么时候必须支付税款？

如果您的年度预订总费用为 75,000 澳币或更少，则需要完成一份年度申报表。

如果您的年度预订总费用超过 75,000 澳币，则需要提交季度申报表。季度期从 1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日和 10 月 1 日开始。

您必须在相关申报期结束后30天内提交申报表并缴纳税款。未能在到期日之前提交申报表和付款将导致税务违约。



## 预订平台

一个平台（在线或离线），代表住宿提供商代理短期住宿预订，无论该平台是否接收预订费用的支付。

短期住宿税将由预订平台计算和支付。

## 过渡期

短期住宿税仅适用于 2025 年 1 月 1 日或之后进行并完成的预订。税款不适用于在此日期之前进行的预订，即使住宿在 2025 年 1 月 1 日或之后完成。

根据上一年收到的短期住宿预订费总额决定季度或年度提交。





# 感谢观看

Tim Wang & Co 王会计师事务所  
全体员工祝大家：  
生意兴隆，财源广进！

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](mailto:timwangco@yahoo.com.au)