



TIM WANG ACCOUNTING

财务简报

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

目录 CONTENT



01 个人税务基础认知

03 资本利得预扣税

02 工资日养老金

04 近期税局关注重点



A WANG ACCOUNTING



PART 01



Individual Tax

个人税务



个人税务政策解读

01 25-26财年税率调整情况

应税收入	应缴所得税
0 – \$18,200	零
\$18,201 – \$45,000	超过\$18,200的部分，每\$1收取\$0.16
\$45,001 – \$135,000	\$4,288，外加超过\$45,000的部分，每\$1加收\$0.30
\$135,001 – \$190,000	\$31,288，外加超过\$135,000的部分每\$1加收\$0.37
\$190,001 and over	\$51,638，外加超过\$190,000的部分，每\$1加收\$0.45

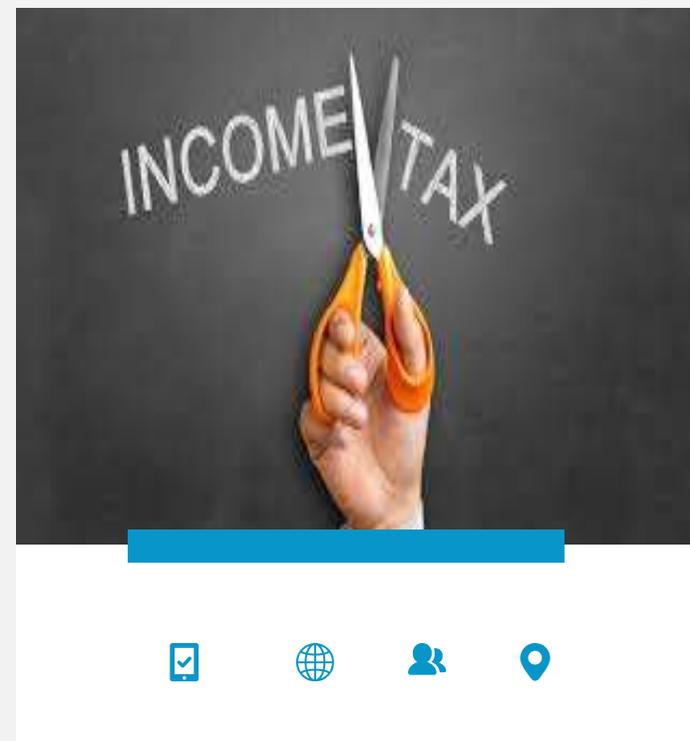
以上税额不包含 2% 的医疗保险税 (Medicare Levy)



个人税务政策解读

02 即将出台的减税政策（规划中）

应税收入	税率2026-27 (%)	税率2026-27 (%)	税率2027-28 (%)
0 – \$18,200	免税	免税	免税
\$18,201 – \$45,000	16	15	14
\$45,001 – \$135,000	30	30	30
\$135,001 – \$190,000	37	37	37
\$190,001 and over	45	45	45





TIM WANG ACCOUNTING

PART 02



Payday Super 工资日养老金



Payday Super 工资日养老金

澳大利亚税务局 (ATO) 敦促雇主为“工资日养老金”的推出做好准备。《工资日养老金法案》现已通过，并将于2026年7月1日起生效，这意味着雇主将被要求在支付员工工资的同时支付员工的养老金。

“简而言之，‘发薪日养老金’是指在发薪日缴纳养老金。不要等到最后一刻，澳大利亚税务局 (ATO) 希望雇主现在就开始规划‘发薪日养老金’，以确保他们在法律生效时做好准备。”

Payday Super 将帮助雇主履行其养老金担保 (SG) 义务，并帮助保护数百万澳大利亚人的退休基金。澳大利亚税务局 (ATO) 提出，在 Payday Super 实行的第一年，那些努力做正确的事情并迅速解决任何问题的雇主，将不会成为 ATO 合规行动的重点。



Payday Super 工资日养老金



养老金缴款时间

自该措施生效之日起，雇主须在支付员工工资的同时缴纳其养老金保障金（SG）。除非员工的养老金基金在规定时间内（通常为发薪日后7个工作日）收到缴款，否则雇主需承担养老金担保费（SGC）。

发薪日是指雇主向雇员支付合格收入（QE）的日期。一般而言，员工养老金缴款需要在合格收入（QE）发放后的7个工作日内到账。合格收入是一个新概念，其中包括：
正常时间收入（OTE）；
薪资牺牲养老金缴款；
其他目前已包含在员工薪金或工资中的用于计算养老金保障金（SG）的金额。

更新后的养老金担保费 (SGC)

养老金担保费将进行更新，具体内容如下：
个人最终养老金缴款缺口：指在评估养老金缴款补偿（SGC）时仍未缴纳的任何养老金缴款。雇主在养老金缴款补偿评估前缴纳的逾期缴款将减少个人最终养老金缴款缺口。

名义收益：当员工的养老金缴款没有按时足额到账时，为补偿员工养老金收益损失而提供的利息部分。

行政附加费：为反映执法成本并鼓励雇主向澳大利亚税务局自愿披露信息而征收的额外费用。

选择附加费：如果雇主不遵守基金选择规则，则适用选择附加费。

PART 03  

Capital Gain Withholding
买卖房产 - 资本利得预扣税



Capital Gain Withholding 资本利得预扣税

背景

除非卖方（房产出售方）符合以下任一条件，否则所有澳大利亚房产交易均需缴纳外国居民资本利得预扣税 (FRCGW)：

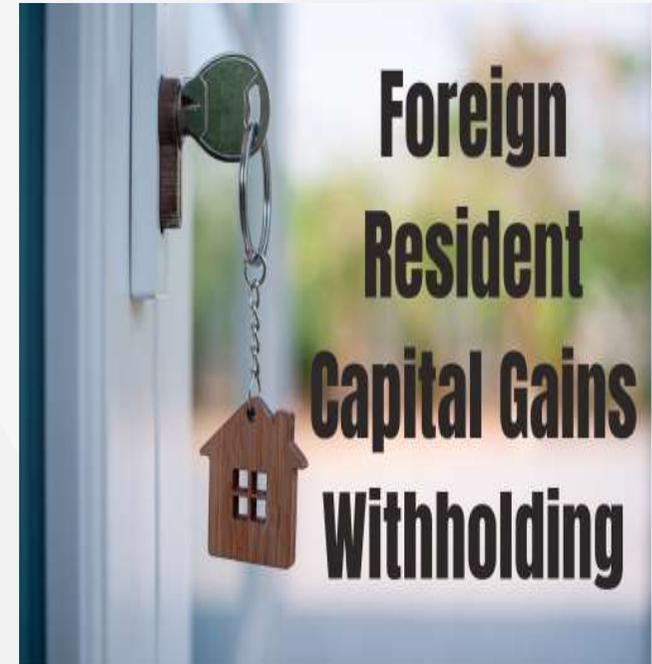
- 出于税务目的，他是澳大利亚居民，并持有有效的清关证明。
- 一名外国居民，并持有减少预扣税额的变更通知书。

如果您销售以下商品，则适用 FRCGW：

- 你的家；
- 住宅、投资和商业地产；
- 空地，或；
- 建筑物。

供应商可能是：

- 一个人；
- 已故人士的遗产；
- 实体，例如信托、公司或养老基金。



Capital Gain Withholding 资本利得预扣税

房产出售中会扣除多少款项？

对于 2025 年 1 月 1 日或之后签订的合同，FRCGW 税率为房产价值的 15%。

外国居民可以通过申请变更通知来减少预扣税款。

供应商需要做什么？

供应商需要做什么取决于你出于税务目的而言是澳大利亚居民还是外国居民。



Capital Gain Withholding 资本利得预扣税

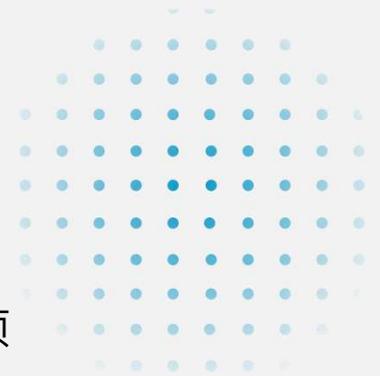
澳大利亚居民

澳大利亚居民必须持有澳大利亚税务局 (ATO) 签发的有效清税证明，并在交割时或之前提供给买方。如果没有清税证明，买方必须从售价中扣除 15% 并支付给澳大利亚税务局。

如果您打算出售房产，请尽快申请清关证明，因为办理和签发可能需要长达28天的时间。清关证明自签发之日起有效期为12个月。如果您最终决定不出售，则无需使用此证明。

产权证书上列明的每位供应商都必须持有各自的清关证明。由于申请是单独处理的，因此每位供应商收到清关证明的时间可能不同。

如果您未能及时提供清税证明，导致部分款项被扣留，您需要提交签署房产买卖合同当年的纳税申报表，才能将该款项退还给您。即使您的收入低于免税额度，也需要这样做。如果您没有任何欠税，且房产出售无需缴纳资本利得税 (CGT)，则被扣留的款项将全额退还。



Capital Gain Withholding 资本利得预扣税

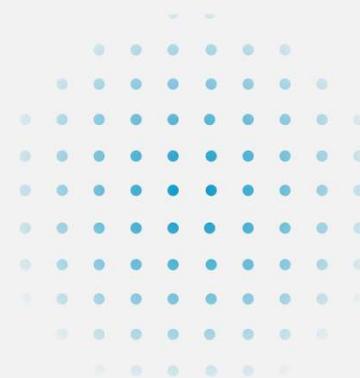
外国居民

根据其税务情况，外国居民可以申请变更通知，将预扣税率降低至 0% 至 14.99% 之间。

如果您认为自己符合变更通知的条件，请在签署买卖合同后立即申请。申请时请附上合同副本和产权证书。变更通知的处理和签发最多需要28天。

如果没有变更通知，买方必须从售价中扣留 15% 并将其支付给澳大利亚税务局 (ATO)。

如果被预扣了税款，您可以提交纳税申报表申请将该款项退还给您。您必须提交签署买卖合同所在纳税年度的纳税申报表。如果您没有任何欠税，且该房产出售无需缴纳资本利得税，您将获得全额退款。





TIM WANG ACCOUNTING

PART 04

ATO Focus Areas 税局近期关注重点





ATO Focus Areas 税局近期关注重点

重点领域	风险
营业收入不属于个人收入	利用公司资金和资产谋取私利
抵扣和优惠	非商业性业务损失 小企业资本利得税优惠 小型企业扶持措施
在普通经营之外的运营	出租车、豪华轿车和网约车服务的商品及服务税 (GST) 注册和收入 承包商漏报收入 房地产和建筑业——主要税务和养老金风险 行业特定税务风险：房地产、建筑和专业服务
养成良好习惯	按季度或按月申报商品及服务税 (GST) 做好商务准备



ATO Focus Areas 税局近期关注重点

● 租赁数据匹配信

在接下来的几个月里，税局将根据数据显示的情况寄送信件：

- 包括租金收入在内的纳税申报表可能需要在特定年份提交；
- 租金收入应包含在之前提交的纳税申报表中。

您可能会收到的信件	你需要做什么
逾期未提交的税务申报表及租金收入证明 第三方数据显示，您的客户拥有一处房产，但未在所 列年份提交纳税申报表。	询问您的客户在相关期间是否拥有出租房产，并查阅他们的记录。 提交所有未完成的申报表，以使您的客户了解最新情况。 如果不需要提交纳税申报表，则无需采取进一步行动。
未在已提交的纳税申报表中列明的租金收入信函 第三方数据显示，您的客户可能在提交的纳税申报 表中漏报了租金收入。	询问客户是否拥有出租房产，并查阅他们的相关记录。 必要时提出修改意见；并考虑以下因素： 您的客户在该房产中的合法权益 房产出租、用于私人用途或以非商业价格出租的期间。



TIM WANG ACCOUNTING

Tim Wang & Co 王会计师事务所
全体员工祝大家：
马年大吉，骏业宏开，
合作顺遂，业绩长虹！

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