

海外业主土地附加税

2020年10月

海外业主土地附加税提高了在维多利亚州、新南威尔士州、昆士兰州和澳大利亚首都领地持续拥有物业的成本。然而,应当注意的是,定居于澳大利亚并为维多利亚州或昆士兰州经济带来巨大贡献的海外业主,维多利亚州和昆士兰州将为其提供豁免。

属于该类别的海外业主请联系我们,以便向专员申请该项豁免,规避这项持续成本。

我们注意到,下述一般规则可能会根据各政府针对Covid-19实施的具体措施进行修改。

土地税	维多利亚州	新南威尔士州	昆士兰州	澳大利亚首都领地
土地附加税	2%	2%	物业价值超过\$350,000的,在外业主个人、海外企业和海外信托需缴纳2%的附加税。	0.75%
海外业主土地附加税的适用主体	符合以下定义的在外业主: 在外业主个人 不是澳大利亚公民或澳大利亚永居人士。 通常不在澳大利亚居住;并且: - 在纳税年度之上一年度的12月31日不在澳大利亚;或者 在纳税年度之上一年度中有共计6个月以上的时间不在澳大利亚。	符合以下定义的海外人士: 海外人士 非澳大利亚公民的个人。 非澳大利亚普通居民的个人(过去12个月期间在澳大利亚境内逗留200天或以上的个人)。 以及未持有特殊类别签证的新西兰公民个人(444签证)。 持有退休签证(410和405签证)的个人,其主要住宅将豁免附加税。	在外业主个人 通常不在澳大利亚居住并且于6月30日或在截至6月30日的12个月期间有一半以上时间不在澳大利亚境内的个人。 生活、工作或旅行的澳大利亚公民和澳大利亚永久居民签证持有人得到豁免。	符合以下定义的海外人士: 海外个人 非澳大利亚公民或澳大利亚永久居民的个人; 通常不在澳大利亚居住的个人; 以及 未持有特殊类别签证的新西兰公民个人(444签证)。

土地税	维多利亚州	新南威尔士州	昆士兰州	澳大利亚首都领地
海外业主土地附加税的适用主体	在外企业 在澳大利亚境外成立, 或由 (一名或多名) 在外人士拥有企业的控制性权益: - 企业中50%以上的投票权; 或 - 企业发行股份中50%以上的权益; 或 影响企业财务及经营政策之相关决策结果的能力。	海外企业 由海外个人、企业或政府拥有20%或以上权益的企业。 由两方或以上的海外个人、企业或政府拥有40%或以上权益的企业。	海外企业 在澳大利亚境外成立, 或由 (一名或多名) 海外人士拥有企业的控制性权益: - 企业中50%以上的投票权; 或 - 能够控制企业内50%的投票权; 或 - 企业发行股份中50%以上的权益。	海外企业 在澳大利亚境外成立, 或由 (一名或多名) 海外人士拥有企业的控制性权益: - 企业中50%以上的投票权; 或 - 持有该企业50%以上的股票。 海外政府被归类为企业。
	在外信托 信托的至少一名受益人为在外业主个体。 附注: 需包含关联个体而判断。	海外信托 由海外个人、企业或政府持有20%或以上权益的信托之受托人。 由两方或以上的海外个人、企业或政府持有40%或以上权益的信托之受托人。 全权信托存在以下情况的属于海外信托: - 有海外人士是信托的潜在受益人, 或 - 可对契约进行修改以纳入海外人士作为潜在受益人。 上述修改要求在2020年12月31日作出修改后方才适用 附注: 需包含关联个体而判断。	海外信托 信托中至少50%的信托权益为海外权益。 海外权益指: - 海外人士 (非澳大利亚公民或永久居民) 的信托权益 - 海外企业的信托权益 - 海外信托的信托权益 全权信托的受益人所享有的信托权益等于受益人按受托人之委托而默认接收的收益。	海外信托 至少有一名受益人的信托, 且该受益人是海外人士或与该海外人士有关联的人, 并拥有控制权益, 即信托中至少50%的受益人权益。 对于全权信托, 海外人士在信托契约中被特别指定为可接收资本分配的人士。 附注: 需包含关联个体而判断。
附加税率适用于那些土地?	所有土地	住宅用地 广义说来, 包括被用于居住用途的住宅或土地。	所有土地	住宅用地 广义说来, 包括被用于居住用途的住宅或土地。

土地税	维多利亚州	新南威尔士州	昆士兰州	澳大利亚首都领地
海外业主附加税豁免	<p>由财政厅长视乎在外业主对维多利亚州经济的贡献酌情决定——适用于在澳大利亚成立的在外企业和在外信托。</p> <p>属于慈善机构、优惠信托、公众单位信托、批发单位信托计划、合规养老金信托、遗产信托以及与子女抚养土地有关的信托之在外信托。</p>	<p>当土地的持有时间低于10年,若在澳大利亚成立的地产开发商(包括受托人公司)在住宅用地建造新住房并售出的12个月内递交申请,则能为已支付的附加税申请退款(或一部分退款)。</p> <p>若开发商能向专员证明其将有权获得附加税的全额退款,则能申请预先豁免。该项豁免可能包含一些其他条件要求房地产开发商必须达到,而若这些条件被违反,则豁免会被撤销。</p> <p>过渡性规则适用于澳大利亚地产开发商于2016年6月21日前购买的土地。</p> <p>若持有永久居民签证的个人以及持有444签证的新西兰公民在购买主要住宅的12月内住满200日,该住宅便能获得豁免。</p> <p>持有退休签证(410和405签证)的个人,其主要住宅将豁免附加税。</p> <p>从2020年12月31日至2039年12月31日,由澳大利亚企业拥有的住宅物业也许能被豁免或获退土地税附加税,前提是土地用于盖租建房而且满足土地减值的条件。</p>	<p>生活、工作或旅行的澳大利亚公民和澳大利亚永久居民签证持有人得到豁免。</p> <p>为昆士兰州经济和社区作出重大贡献的海外驻澳实体,州税局专员拥有裁量权对之准予特惠减税。</p> <p>为证明某实体是驻澳实体,所需信息包括总部或主要营业地点以及在澳大利亚的重要管理人员、雇员是澳大利亚公民或永久居民以及主要向澳大利亚承包商采购的服务和材料。</p> <p>海外实体还必须符合外国投资审查委员会的所有要求和其他监管要求,才能获得特惠减税。</p> <p>实体对昆士兰州是否有重大贡献,遵循以下认定条件:海外实体的商业活动;当地工人数;对当地经济投入的资金;开发活动;活动对区域或特定行业的影响;母实体及其子实体的活动。</p>	<p>海外个人的豁免条件如下:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 海外人士居住在相关物业中作为其主要居住地 - 该物业的另一名业主满足主要居住地要求 - 该土地不适合占用 - 该土地用于经济型社区住房 - 由非营利性房屋法人团体拥有的居住用地。
该项附加费是否适用于间接收购?	是	是	是	是
海外附加税费是否仅对海外人士/买方拥有的实体之比例征收?	<p>全权信托/企业</p> <p>否,该附加税按土地的全部价值征收。</p> <p>固定信托/单位信托</p> <p>是,附加税仅按海外人士持有的所有权之比例征收。</p>	<p>全权信托/企业</p> <p>否,该附加税按土地的全部价值征收。</p> <p>固定信托/单位信托</p> <p>是,附加税仅按海外人士持有的所有权之比例征收。</p>	否,该附加税按土地的全部价值征收。	是,附加税仅按海外业主持有的所有权之比例征收。

联系我们

本所专家能为您提供更多详情。



欧斯迪
税务合伙人

T +61 3 8635 1986
E soflynn@shinewing.com.au



池澜滨
税务合伙人

T +61 3 8635 1905
E achellapen@shinewing.com.au



何道伦
税务合伙人

T +61 2 8059 6838
E thogan-doran@shinewing.com.au



叶嘉
税务合伙人

T +61 3 8635 1825
E jye@shinewing.com.au



时炜淞
企业与私人客户咨询合伙人

T +61 7 3085 0817
E vshi@shinewing.com.au



栾万博
税务总监

T +61 2 8059 6818
E lluan@shinewing.com.au

本文件所含之评注与信息皆属一般性质, 并无声称为可用作依据之咨询意见。阁下应根据自身情况自行寻求建议。有关本文件对任何人士造成的任何一切合同、侵权或其他形式的责任以及任何人士因倚赖本文件之全部或部分内容并对之进行使用而产生的任何后果, 作者或任何其他参与编制或分发本文件之人士均明确声明不对以上承担任何责任。



Advisors & Accountants

布里斯班

Level 14
12 Creek Street
71 Eagle Street
Brisbane QLD 4000
T +61 7 3085 0888

墨尔本

Level 10
530 Collins Street
Melbourne VIC 3000
T +61 3 8635 1800
F +61 3 8102 3400

悉尼

Level 8
167 Macquarie Street
Sydney NSW 2000
T +61 2 8059 6800
F +61 2 8059 6899



shinewing.com.au

信永中和澳大利亚有限公司 ABN 78 625 921 390。法律责任受限于专业标准法例项下核准的机制。信永中和澳大利亚是信永中和国际有限公司遍布全球各主要城市的独立成员所之一。