



了解与您澳洲房产有关的税务要求



全球影响力 | 本土知识 | 独特定制

如果您拿起这本小册子阅读，说明您正考虑或已经在澳洲购买房产

为帮助您更好地了解纳税对于在澳洲拥有房产有何影响，史迈咨专门编写了这份小册子。

史迈咨是唯一专门为在澳洲购买房产的海外投资者提供税务服务的专业机构。

我们的服务除了准备所得税申报表，还包括税务规划、房产税分析、资本利得税跟踪、税务结构、外籍及移民税务规划。

我们会与客户签订一份服务协议，保证他们可以获得高水平的专业服务，

同时为我们处理他们的澳洲纳税事宜确定一个固定费用。

史迈咨自1995年起一直为居住在海外的澳洲房产投资者提供咨询服务，帮助他们制定易于掌控的策略来实现最佳投资效果。我们有靠近您的国际性办事处，而且我们的专业团队经常穿梭于世界各地，所以，无论您身在何处，我们都可以与您面谈。

我们将乐于协助您满足您在澳洲的纳税义务。我们可以对您的纳税事宜做一次免费的评价或评估（您无须承担任何义务）。请访问我们网站查找离您最近的办事处，或者按下列方式与我们联系：

适用于您的纳税要求

澳洲的税收体制与我们地球上大多数邻居都有所不同。它基于一套联邦制度，统一适用于整个澳洲。

作为房产投资者，您需要知道三项主要的联邦税：所得税、资本利得税和商品与服务税。

在您所选择的投资所在地，可能还会有州政府征收的一些与房产有关的税。

税务规划

澳洲《税法》非常复杂，税率显得也很高。

但通过审慎、合法的税务规划，任何纳税义务都是有可能降低甚至消除的。

纳税人编号

一旦您购买一处房产，并且目的是出租获利，就必须在澳洲税务局登记并获得一个纳税人编号。如果您尚未这样做的话，您必须完整填写一份纳税人编号申请表，并附上所要求的身份文件证明。身份文件要求提交原件，税务局将及时用挂号邮件将这些原件寄回给您。另一种可选方式是提交由澳洲领事馆核实过的复印件。

如果您是史迈咨的客户，我们可以帮您办理纳税人编号，并处理所有文件方面的要求。

所得税申报

澳洲的财政年度是从7月1日到6月30日。

澳洲法律规定，任何个人或公司只要在一个财政年度中取得任何收入或发生任何费用，都必须提交一份所得税申报表。

提交所得税申报表的截止时间是取得收入之后一年的10月31日。如果您委托史迈咨处理您的纳税事务，我们将为您申请一个特殊的时间宽限，可以在十月三十一日之后提交所得税申报表而不被罚款。

所得税申报表必须申报在澳洲境内通过所有途径取得的收入总额，并可申报与该收入有关的所有费用。

所得税

所得税是以您的应纳税收入而不是以收入总额为基础来征收的。

应纳税收入的计算，是以您（拥有的所有房产）的租金收入总额，减去在取得该收入期间发生的所有可抵扣费用。如果计算结果显示收入有盈余，就按当时适用于非澳洲居民的所得税率征税。

常见的可抵扣费用包括：

- 招租广告费
- 经纪人佣金
- 园艺及维护费
- 为房产及其中财产投保的保险费
- 为购买该房产而贷款的利息
- 租约起草费
- 市政服务税和土地税
- 旅行及汽车费用

澳洲《所得税法》规定，要申报抵扣，必须有文件证据来支持所申报的费用。这些文件证据必须在提交相关的所得税申报表后保存五年时间，否则可能导致您申报的费用不能用于抵扣并且被罚款。

为鼓励房产投资，澳洲政府还提供了额外的所得税抵扣，包括：

- 用于出租的房产里面的家私、固定装置和设备的折旧
- 1985年以后建造的房屋按原造价以每年2.5%的比例计算建造成本折旧
- 办理贷款发生的所有费用可在五年时间内摊销

请注意，如果您的费用超过租金收入，将不需缴纳所得税。每年的亏损可无限期结转，用于抵扣将来在澳洲取得的收入或资本利得。

由于我们的税收体系是覆盖整个联邦的，所以，如果您有不止一处房产，那么不论这些房产位于什么地方，任何一处房产的亏损都可用来抵扣另一处房产的收入或资本利得。

资本利得税

在澳洲，资本利得税是针对出售或转让房产时获得的利润征收的。当您出售房产时，售价超过购买价的部分就属于资本利得。

无论您已经拥有房产多长时间，资本利得都需要纳税。

只有在1985年9月19日资本利得税实行之前购买的房产才不需要缴资本利得税。此外，如果您曾在某房产实际住过的话，还有一些适用于主要自住用房的税务减让。

计算资本利得应纳税额时，可抵扣的包括出售费用、购买成本及装修费用等。

对于不产生收入的房产，比如空置土地，其持有成本可用于抵扣，条件是土地在拥有期间不曾用于私人享用。

如果发生资本亏损，就不需要缴资本利得税，而且亏损可无限期结转，用于抵扣将来的资本利得。

但如果资本利得还是正数，并且您拥有该房产的时间超过十二个月，那么资本利得的一半将作为您应纳税收入的一部分，因此，可用同一财政年度或以前任何年度的收入亏损或资本利得亏损来进一步抵扣。

州政府税

澳洲每个州政府也有可能向业主征收年度房产税或土地税。各个州的税率有所不同，但在大多数情况下，在一定限额以内，只有一处房产的投资者不需要交这些地方税。

如果您的房产有租金收入的话，土地税可作为所得税的抵扣项；对于不产生收入的投资型房产，土地税可以作为持有成本用来抵扣资本利得。

州政府还会征收一次性的购买税，称为“印花税”，该税需要在购买时缴纳，并以原始购买价为基础计算。

印花税可在资本利得税征收之前用来抵扣资本利得。

您一定向您的房地产经纪人间清楚土地税和印花税的多少，或者与我们联系，确保您清楚这些成本。

商品与服务税（简称“GST”）

2000年7月1日，澳洲开始实行GST。这项新政源于澳洲税收制度的一次全面修订，该修订还大幅降低了所得税税率。

民用房产租金、购房贷款利息、及政府服务收费无需交GST。

维护费、物业管理费及其它持有成本需要交GST，但每年因此产生的额外成本可忽略不计。此外，居住在澳洲境外的业主还可享受一些GST减让，您应该咨询我们，了解您是否符合这方面资格。

房地产开发商、房屋建造商或施工商在首次出售新房产时，也需要交GST。

根据澳洲法律，房产价格必须包含GST，如果不含，必须明确说明。

购房者无需担心GST带来的额外成本，因为澳洲建筑的价值和质量仍将在世界上处于前列。

居住在国外的业主一定要注意，您的民用房产在出售时是不需要交GST的。

对于商用房产的业主，如果租金超过75,000澳币/年，可能需要向您的租户加收GST。在这种情况下，您必须把您在租金上加收的GST与您在房产费用上交的GST相减，将其差额按月或按季度上缴给税局。

总结

尽管《税法》可能有点复杂，但对精明的房产投资者来说却非常有利，因为他们可以充分利用其各种各样的减让和优惠。我们强烈建议您在购房前向我们进行简短的咨询，为此，我们史迈咨对您初期的电话或电子邮件咨询实行免费。

请注意：

本小册子旨在就澳洲《税法》适用于非澳洲居民房产投资的有关方面提供一般性指引。

任何人均不应仅仅根据本小册子中的信息行事，因为澳洲《税法》的复杂性要求在作任何投资决定之前必须针对每个具体情况作充分分析。



722, 7层 北京西路968号 静安区 上海 中国

直线: +86 21 22876630
电邮: shanghai@smats.net

www.smats.net/cn

ABN 60 068 961 400 | ACN 068 961 400 | 注册税务代理（澳洲）

新加坡 | 马来西亚 | 印度尼西亚 | 香港 | 中国 | 迪拜 | 英国 | 美国 | 珀斯 | 悉尼 | 墨尔本 | 布里斯班

