



## Tờ Thông tin về cân đối thuế thổ trạch thành phố

### Thuế Thổ trạch Thành phố (rates) là gì?

Thuế thổ trạch Thành phố là nguồn lợi tức chính của Hội đồng Thành phố. Tiền thu được từ thuế thổ trạch thành phố sẽ được sử dụng để duy trì và cải thiện các dịch vụ và để cung cấp các cơ sở, chương trình, sinh hoạt và các công trình xây dựng cơ bản cho cộng đồng. Tiền thuế thổ trạch thành phố được sử dụng để cung cấp các dịch vụ và cơ sở hạ tầng thiết yếu.

Tiền thuế thổ trạch thành phố được tính toán từ việc định giá bất động sản do [Tổng Định Giá Viên NSW](#) cung cấp. Việc tính toán mức thuế thổ trạch căn cứ vào giá trị của bất động sản của quý vị.

### Tiền thuế thổ trạch Thành phố của tôi sẽ được sử dụng vào những gì?

- Các dịch vụ hạ tầng cơ sở và bất động sản: đường sá ở địa phương, chỗ đậu xe, cầu, lối đi bộ, cống thoát nước, thu đổ rác và quản lý rác thải
- Cơ sở giải trí: công viên, sân chơi thể thao và sân vận động, hồ bơi, trung tâm thể thao, hội trường
- Các dịch vụ sức khỏe: kiểm tra nước và thực phẩm, nhà vệ sinh công cộng, kiểm soát tiếng ồn và kiểm soát động vật
- Các dịch vụ cộng đồng: các dịch vụ trẻ em, chăm sóc người cao niên, chăm sóc cộng đồng, các chương trình giải trí và các dịch vụ phúc lợi
- Các dịch vụ xây dựng: thanh tra, cấp giấy phép, chứng nhận và cưỡng hành
- Quy hoạch và phát triển: chấp thuận, bảo tồn di sản
- Các cơ sở văn hoá: thư viện, phòng trưng bày nghệ thuật, nghệ thuật công cộng, sự kiện

### Cân đối thuế thổ trạch thành phố là gì?

Hiện tại Hội đồng Thành phố Inner West có ba cấu trúc thuế thổ trạch, di sản từ thời chưa sáp nhập để lại: các cấu trúc thuế thổ trạch cũ của Ashfield, Leichhardt và Marrickville.

Cân đối lệ phí thành phố có nghĩa là sẽ có một cấu trúc mới cho thuế thổ trạch toàn vùng Inner West. Tất cả những người phải trả thuế thổ trạch thành phố sẽ trả thuế một cách công bằng hơn và tương ứng với giá trị mảnh đất của họ.

### Tại sao Inner West lại cân đối thuế thổ trạch thành phố?

Theo Đạo luật về Chính quyền Địa phương của Chính phủ Tiểu bang NSW, Hội đồng Thành phố Inner West, theo luật phải cân đối thuế thổ trạch thành phố trên toàn khắp vùng Inner West từ ngày 1 tháng Bảy năm 2021.

Tất cả các Hội đồng Thành phố sáp nhập ở NSW phải tuân thủ điều này.

Hội đồng Thành phố đã tiếp xúc với Bộ trưởng Đặc trách Chính quyền Địa phương ở NSW để xin được cân đối thuế thổ trạch dần dần theo từng giai đoạn trong vài năm.

## **Hội đồng Thành phố sẽ cân đối thuế thổ trạch như thế nào?**

Hội đồng Thành phố đang đề ra mức thuế thổ trạch tối thiểu, vì vậy tất cả chủ nhân bất động sản sẽ được tính thuế thổ trạch như nhau khi sử dụng các dịch vụ của Hội đồng Thành phố.

Lấy tỷ dụ, thuế thổ trạch thành phố sẽ cao hơn đối với một số hộ gia đình trong một số vùng thuộc chính quyền địa phương. Một số các doanh nghiệp được tính thuế thổ trạch tùy theo cấu trúc thuế thổ trạch khác nhau áp dụng trên toàn khắp khu vực chính quyền địa phương.

Một thí dụ khác nữa là những người ở trong các căn hộ chung cư thường trả thuế thổ trạch thấp hơn khi hưởng cùng các dịch vụ của Hội đồng Thành phố như những người ở trong các căn nhà.

## **Tôi sẽ bị ảnh hưởng như thế nào?**

Một số thuế thổ trạch thành phố của chủ nhân bất động sản sẽ giảm trong khi của một số khác sẽ tăng. Quý vị có thể sử dụng [máy tính thuế thổ trạch thành phố](#) để tìm hiểu xem bất động sản của mình sẽ bị ảnh hưởng như thế nào.

## **Tôi có những chọn lựa nào nếu những thay đổi được đề nghị sẽ gây khó khăn về tài chánh cho tôi?**

Chủ nhà gặp khó khăn về tài chánh có thể xin hoãn trả thuế thổ trạch thành phố.

Người lãnh tiền cấp dưỡng có thể được hưởng chức giảm. Hãy vào [trang thuế thổ trạch](#) để tìm biết thêm và để xin được hưởng.

## **Hội đồng Thành phố tính toán thuế thổ trạch như thế nào?**

Thuế thổ trạch thành phố được tính toán dựa trên giá trị mảnh đất. Chủ nhà sẽ hoặc trả mức thuế thổ trạch tối thiểu hay trả mức thuế theo giá trị mảnh đất.

## **Mảnh đất được định giá như thế nào?**

[Tổng Định Giá Viên NSW](#) sẽ công bố giá trị mới của mảnh đất cho Hội đồng Thành phố ít nhất mỗi ba năm và gửi Thông báo Định giá cho chủ nhân bất động sản.

Tất cả các hội đồng thành phố đã nhận được giá trị mới của mảnh đất để tính thuế thổ trạch trước ngày 1 tháng Bảy năm 2019. Thông báo Định giá được gửi đến cho chủ nhân bất động sản từ tháng Giêng năm 2020.

## **Lợi tức từ thuế thổ trạch của Hội đồng Thành phố có tăng lên hay không?**

Không. Một số chủ nhân bất động sản sẽ trả thuế thổ trạch cao hơn trong khi những người khác lại trả ít hơn, thế nhưng việc cân đối thuế thổ trạch không có nghĩa là Hội đồng Thành phố sẽ tăng tổng lợi tức từ thuế thổ trạch.

Số lợi tức mà Hội đồng Thành phố gia tăng được từ thuế thổ trạch nói chung chỉ có thể tăng hằng năm bởi mức tăng thuế thổ trạch tối đa.

## Mức tăng thuế thổ trạch tối đa là gì?

Mức tăng thuế thổ trạch tối đa là giới hạn của Chính phủ NSW về mức các hội đồng thành phố được phép tăng thuế thổ trạch thành phố của họ.

Kể từ năm 2011-2012, mức tăng thuế thổ trạch tối đa đã được ấn định hằng năm bởi [Toà Tài phán về Quy định và Định giá Độc lập \(Independent Pricing and Regulatory Tribunal - IPART\)](#).

Trong năm tài chính năm nay, IPART ấn định mức giới hạn gia tăng là 2,6% sau khi năm trước đó đã tăng 2,7%.

IPART đã ấn định mức tăng thuế thổ trạch tối đa cho các năm 2021-2022 đối với các hội đồng thành phố ở NSW là 2%.

## Cơ cấu tính thuế thổ trạch mới là gì?

Trong khuôn khổ quy trình cân đối thuế thổ trạch thành phố, hội đồng thành phố sẽ đề ra mức thuế thổ trạch tối thiểu mới.

Thuế thổ trạch tối thiểu mới được đề nghị là:

- Nhà ở – Tổng quát \$850
- Doanh nghiệp – (Thông thường, Công nghiệp, Khu phố Buôn bán và Phi trường) \$820

Điều này có nghĩa là tất cả những người đóng thuế thổ trạch thành phố phải trả ít nhất \$850 đối với hộ để ở và \$820 đối các doanh nghiệp nhưng có một số phải trả cao hơn tùy theo giá trị mảnh đất của họ. Việc này được gọi là thuế thổ trạch tính theo giá trị miếng đất.

Đây là cách tính toán mức thuế thổ trạch công bằng nhất để mọi người trả khoản đóng góp hợp lý vào các dịch vụ của hội đồng thành phố.

Quý vị có thể sử dụng [máy tính thuế thổ trạch trực tuyến](#) để tính ra ước tính tác động đối với mức thuế thổ trạch bất động sản của quý vị.

Bảng dưới đây cho thấy cơ cấu tính thuế thổ trạch mới sẽ thay đổi mức thuế thổ trạch căn cứ vào giá trị bất động sản thấp, trung bình hay cao trong mỗi khu vực Hội đồng Thành phố trước đây.

### Chủ nhân bất động sản dân cư (Residential ratepayers)

| Giá trị đất khu vực Hội đồng Thành phố Ashfield cũ (chưa xây dựng*) | Mức thuế thổ trạch 2020/21 | Mức thuế thổ trạch 2021/22 (Cơ cấu tính thuế thổ trạch mới) | % và \$ tác động/thay đổi |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Thấp \$265,998                                                      | \$994                      | \$850                                                       | -14.5% (-\$144)           |
| Trung bình \$500,000                                                | \$1,217                    | \$850                                                       | -30.2% (-\$367)           |
| Cao \$1,230,000                                                     | \$1,942                    | \$1,501                                                     | -22.7% (-\$441)           |

| <b>Giá trị đất khu vực Hội đồng<br/>Thành phố Leichhardt cũ<br/>(chưa xây dựng *)</b> | <b>Mức thuế<br/>thổ trạch<br/>2020/21</b> | <b>Mức thuế thổ trạch 2021/22<br/>(Cơ cấu tính thuế thổ trạch mới)</b> | <b>% và \$ tác<br/>động/thay đổi</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Thấp \$345,455                                                                        | \$686                                     | \$850                                                                  | 23.9% (+\$164)                       |
| Trung bình \$931,000                                                                  | \$1,243                                   | \$1,139                                                                | -8.4% (-\$104)                       |
| Cao \$1,340,000                                                                       | \$1,788                                   | \$1,636                                                                | -8.5% (-\$152)                       |

| <b>Giá trị đất khu vực Hội đồng<br/>Thành phố Marrickville cũ<br/>(chưa xây dựng*)</b> | <b>Mức thuế<br/>thổ trạch<br/>2020/21</b> | <b>Mức thuế thổ trạch 2021/22<br/>(Cơ cấu tính thuế thổ trạch mới)</b> | <b>% và \$ tác<br/>động/thay đổi</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Thấp \$233,272                                                                         | \$710                                     | \$850                                                                  | 19.7% (+\$140)                       |
| Trung bình \$741,000                                                                   | \$765                                     | \$908                                                                  | 18.7% (+\$143)                       |
| Cao \$1,070,000                                                                        | \$1,110                                   | \$1,316                                                                | 18.6% (+\$206)                       |

\*Tổng Định Giá Viên sử dụng giá trị miếng đất chưa được thay đổi. Điều này có nghĩa là lô đất được cho là có giá trị như thế nào khi chưa có nhà hay bất cứ một công trình xây dựng nào trên đó.

Ghi chú - Thấp là mức thứ 20 của phân vị, Trung bình là mức thứ 50 của phân vị, Cao là mức thứ 80 của phân vị.

### **Người đóng thuế thổ trạch thành phố diện doanh nghiệp (Business ratepayers)**

| <b>Giá trị đất khu vực Hội đồng<br/>Thành phố Ashfield cũ<br/>(chưa xây dựng*)</b> | <b>Mức thuế<br/>thổ trạch<br/>2020/21</b> | <b>Mức thuế thổ trạch 2021/22<br/>(Cơ cấu tính thuế thổ trạch mới)</b> | <b>% và \$ tác<br/>động/thay đổi</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Thấp \$240,960                                                                     | \$902                                     | \$955                                                                  | 5.9% (+\$53)                         |
| Trung bình \$878,500                                                               | \$3,055                                   | \$3,256                                                                | 6.6% (+\$201)                        |
| Cao \$3,416,000                                                                    | \$12,817                                  | \$13,680                                                               | 6.7% (+\$863)                        |

| <b>Giá trị đất khu vực Hội đồng<br/>Thành phố Leichhardt cũ<br/>(chưa xây dựng*)</b> | <b>Mức thuế<br/>thổ trạch<br/>2020/21</b> | <b>Mức thuế thổ trạch 2021/22<br/>(Cơ cấu tính thuế thổ trạch mới)</b> | <b>% và \$ tác<br/>động/thay đổi</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Thấp \$311,868                                                                       | \$1,508                                   | \$1,125                                                                | -25.4% (-\$384)                      |
| Trung bình \$910,000                                                                 | \$4,330                                   | \$3,268                                                                | -24.5% (-<br>\$1,062)                |
| Cao \$2,720,000                                                                      | \$14,035                                  | \$10,637                                                               | -24.2% (-<br>\$3,399)                |

| <b>Giá trị đất khu vực Hội đồng<br/>Thành phố Marrickville cũ<br/>(chưa xây dựng*)</b> | <b>Mức thuế<br/>thổ trạch<br/>2020/21</b> | <b>Mức thuế thổ trạch 2021/22<br/>(Cơ cấu tính thuế thổ trạch mới)</b> | <b>% và \$ tác<br/>động/thay đổi</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Thấp \$340,200                                                                         | \$1,332                                   | \$1,562                                                                | 17.3% (+\$230)                       |
| Trung bình \$874,000                                                                   | \$3,263                                   | \$3,877                                                                | 18.8% (+\$614)                       |
| Cao \$2,610,000                                                                        | \$11,464                                  | \$12,255                                                               | 6.9% (+\$791)                        |

## **Có bao nhiêu người đóng thuế thổ trạch thành phố sẽ trả mức lệ phí tối thiểu?**

Khoảng:

- 43% số người đóng thuế thổ trạch thành phố diện dân cư sẽ trả mức lệ phí thuế thổ trạch tối thiểu \$850 (30.959 người đóng thuế thổ trạch thành phố sẽ trả mức thuế thổ trạch tối thiểu trong khi 41.879 người đóng thuế thổ trạch thành phố sẽ trả mức thuế theo tỷ lệ giá trị mảnh đất)
- 14% chủ doanh nghiệp thông thường sẽ trả mức thuế thổ trạch tối thiểu \$820 (624 chủ doanh nghiệp sẽ trả mức thuế thổ trạch thấp nhất trong khi 3.641 chủ doanh nghiệp sẽ trả mức thuế thổ trạch theo tỷ lệ giá trị đất)
- 0,4% chủ doanh nghiệp công nghiệp sẽ trả mức thuế thổ trạch tối thiểu \$820 (6 chủ doanh nghiệp sẽ trả mức thuế thổ trạch tối thiểu trong khi 4.272 chủ doanh nghiệp sẽ trả mức thuế thổ trạch tương ứng với giá trị miếng đất)

## Tại sao cơ cấu tính mức thuế thổ trạch mới công bằng hơn?

Theo cơ cấu tính mức thuế thổ trạch mới, người đóng thuế thổ trạch thành phố sẽ trả một phần thuế thổ trạch công bằng dựa trên giá trị miếng đất của họ.

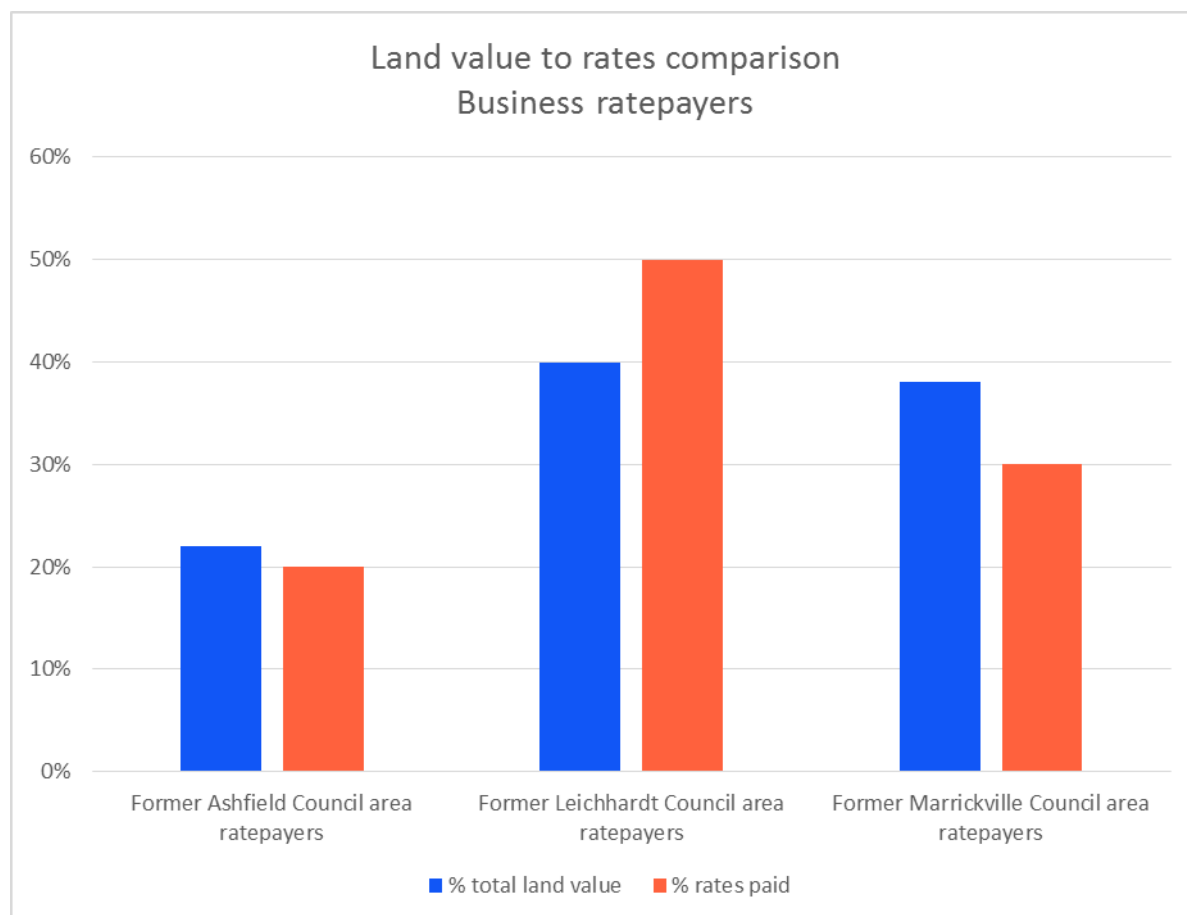
### Dân cư

Hiện những người đóng thuế thổ trạch thành phố diện dân cư trong vùng Hội đồng thành phố Ashfield trước đây sẽ trả tỷ lệ phần trăm mức thuế thổ trạch cao hơn trong khi những người đóng thuế thổ trạch thành phố ở khu vực Hội đồng Thành phố Marrickville trả thuế thổ trạch thấp hơn so với giá trị đất đai ở đây.



## Doanh nghiệp

Hiện tại các chủ doanh nghiệp đóng thuế thổ trạch ở khu vực Hội đồng Thành phố Leichhardt trước đây trả tỷ lệ phần trăm thuế thổ trạch cao hơn so với giá trị đất đai trong khi các người đóng thuế thổ trạch thành phố ở khu vực Hội đồng Thành phố Marrickville trước đây trả tỷ lệ phần trăm thấp hơn so với giá trị đất đai.



Một cuộc xét duyệt độc lập mức thuế thổ trạch do Hội đồng thành phố ủy nhiệm đã thấy rằng những trung tâm mua sắm (khu thương mại) trả tỷ lệ phần trăm thấp hơn mức thuế thổ trạch đối với những dịch vụ họ sử dụng.

Theo cơ cấu tính mức thuế thổ trạch mới được đề nghị, Hội đồng Thành phố sẽ nâng thêm một khoản phụ trội 600.000 đô-la đối với bốn trung tâm mua sắm trong vùng Hội đồng Thành phố Inner West trong khi mức thuế thổ trạch của các doanh nghiệp (thuộc dạng doanh nghiệp thông thường) sẽ được giảm 600.000 đô-la nói chung. Việc này sẽ cải thiện sự thăng bằng giữa lợi ích nhận được và lệ phí phải trả.

## Tôi có thể đóng góp ý kiến như thế nào?

Xin cho chúng tôi biết quý vị có ủng hộ cơ cấu mới được đề nghị bao gồm mức thuế thổ trạch tối thiểu hay không. Hạn chót đóng góp ý kiến là ngày 7 tháng Hai năm 2021.

Hãy đóng góp ý kiến của quý vị tại [yoursay.innerwest.nsw.gov.au/my-rates](https://yoursay.innerwest.nsw.gov.au/my-rates)



## Sau đó chuyện gì sẽ xảy ra?

Nhân viên Hội đồng Thành phố sẽ đúc kết các ý kiến đóng góp trong Báo cáo Kết quả Đóng góp sẽ được công bố trên Quý vị Đóng Ý kiến Inner West (Your Say Inner West). Hội đồng Thành phố được bầu ra sẽ xem xét vấn đề tại phiên họp vào tháng Hai 2021. Những người đóng góp ý kiến sẽ được thông báo về ngày giờ của buổi họp.

Nếu được chấp nhận, Hội đồng Thành phố sẽ nộp đơn lên [IPART](#) để xin chấp thuận mức thuế thổ trạch tối thiểu. IPART sẽ kêu gọi ý kiến đóng góp của cộng đồng để thông báo quyết định của mình. Cơ cấu thuế thổ trạch mới sẽ bắt đầu có hiệu lực từ ngày 1 tháng Bảy năm 2021.

## Cần được giúp đỡ?

### Mọi thắc mắc

Hãy gọi cho đường dây thông tin Thuế thổ trạch Thành phố qua số 02 9392 5859 hay email [myrates@innerwest.nsw.gov.au](mailto:myrates@innerwest.nsw.gov.au)

### Nếu bị khiếm thính hoặc trở ngại ngôn ngữ

Liên lạc với chúng tôi qua Dịch vụ Tiếp âm Toàn quốc, thứ Hai đến thứ Sáu, 9 giờ sáng-4 giờ chiều (đường dây thông tin thuế Thổ trạch Thành phố Inner West 02 9392 5859)

- Số Điện thoại Tiếp âm Tiếng nói: 1300 555 727
- Số Điện thoại Đánh chữ TTY: 133 677
- Số Điện thoại Tiếp âm SMS: 0423 677 767

### Nếu muốn chúng tôi gửi bản in cho quý vị hoặc để được trợ giúp, hãy điền vào mẫu trực tuyến

Hãy liên lạc với Renata Krchnakova, Nhân viên Giao tiếp qua số 9392 5501 hoặc Annie Coulthard, Nhân viên Giao tiếp Cấp cao qua số 9392 5328.