

## VICTORIAN STATE BUDGET 2019 TAX CHANGES

### LAND DEVELOPERS AND FOREIGN BUYERS TARGETED

#### 2019年维多利亚州预算案针对土地开发商以及海外买家的税务修改

维多利亚财政部长在2019年5月27日发布了维多利亚州预算案。议会在5月28日下午引入了修改法案，反映了在预算案中宣布的相关修改。

修改法案中有一个主要的修改是在预算案中完全没有提及的。这修改如果通过议会的话会对开发商与土地所有人签订的开发协议造成重大的影响。

#### 对于“经济权利”(Economic Entitlement)条款的修改

目前来说，如果开发商自己或者与关联人(associated person)一起，在三年之内(直接地或间接地)获得数额等同于土地所有人(landholder)50%的利益的**经济权利(economic entitlement)**，开发商则被视为已经对土地所有人作出了相关的收购，并且需要交纳地主印花税(landholder duty)，除非州税务局局长决定适用一个较少的百分比。目前“经济权利”条款仅仅适用于“私人土地所有人”即公司以及单位信托与开发商之间的开发协议。它不适用于，例如开发商以及个人或者家庭信托的托管人之间的开发协议。

而且，就算是开发商与公司或者单位信托之间签订了开发协议，“经济权利”至少需达到50%的利益才会触发并需要交纳地主印花税。

对“经济权利”的修改目的据称是处理BPG Caulfield Village Pty Ltd v Commissioner of State Revenue判决产生的后果。在这个案子中，法院认为只有在土地所有人的所有土地都取决于开发协议(而不仅仅是土地公司持有的很多土地中的一块土地)的时候，才被视为获得了“经济权利”。

然而，在我们看来，这些修改，一旦通过而成为法律，将会远远超出更正BPG判决后果的范围，并会扩大计税基础：

- 新的“经济权利”条款涵盖所有土地所有人，包括个人以及全权信托(discretionary trusts)(大部分的家庭信托是全权信托)，不仅是公司以及单位信托的“私人土地所有人”；并且
- 取消了50%的最低要求。

例如，就算开发商仅仅获取1%的“经济权利”，也需要针对开发土地1%的市场价值来交纳相应的地主印花税。

而且，如果开发协议没有说明开发商的利润分成百分比，资本增长百分比等等，开发商则被视为已经获得了100%的“经济权利”(取决于州税务局局长行使自由裁量权来考虑是否减低被认为是100%的利益)。任何开发商的关联人收取费用的权利(例如咨询费或者广告费用)将被包括在开发商的权利计算中。

地主印花税章节中之前的“经济权利”条款(以及50%的最低要求)将继续适用于在协议中获取在公司或者单位信托中至少50%分红或者收入权利的开发商。

出于资产保护目的考虑，很多土地所有人设立关联实体来进行开发活动。新的条款在这方面似乎没有对于关联实体和非关联实体有所区别，关联方之间的开发协议也会同样受到影响。公司重组条款(也有修改)也许可以用来豁免一部分合格的法律实体获取的“经济权利”。

在2019年7月1日之后，目前适用于合格的公司重组交易的豁免将被取消，而应交税为正常交易金额的10%。在修改法案通过之后，将不再有重组之后3年的相关要求。

对于“经济权利”的修改将会从修改法案通过的当天开始实施（而不是通常的7月1号）。

在签署开发协议的时候就会触发地主印花税，根据开发商利润分成（或者销售收益分成）的百分比乘以开发用地当时的市场价值来计算。地主印花税将仅仅在签署协议的时候计算一次，但是，如上所述，州税务局局长有宽泛的自由裁量权来决定开发商在项目中的百分比，并且把应付给开发商或者它们的关联人的各种费用或者奖金考虑到计算当中。

### 海外买家土地转让附加税(Foreign Purchaser Additional Duty)的修改

从2019年7月1日当天或者之后签署合同来购买住宅型物业的海外买家，需要交纳的土地转让税附加税将由7%增加到8%。

就算不出售土地，而出售价值为两百万以上的附着于土地上的固定附着物将需要交税。

在维多利亚边远地区(regional Victoria)进行的商业物业以及工业物业转让交易，可以得到土地转让税的折扣。在2019年7月1日开始签订的合同可以得到10%的折扣，之后的折扣每年递增10%，至2023年7月1日开始享受总共为50%的折扣。这个折扣将基于合同日期以及将适用于在交割日期需要支付的土地转让税。这块土地必须在交割之后至少12个月内继续作为商业以及工业用途使用。这项折扣将会基于估价师对土地的一般分类以及法律中对“维多利亚边远地区”(regional Victoria)的特殊定义。

### 土地税(Land Tax)的修改

从2020年土地税年度(1月1日至12月31日)开始，大墨尔本(metropolitan Melbourne)范围内的与主要居住住宅(principal place of residence)相邻但是有单独的产权而且没有单独的住宅的土地，将不能再享受土地税的豁免。这很明显是为了促进土地的有效使用以及不鼓励屯地而设计的。

实际上，这个可以被称为“网球场”或者“游泳池”税，因为拥有与他们的房屋相连并且是独立产权的网球场或者游泳池的土地所有人将需要交税，独立产权的网球场或者游泳池的土地将不能视为他们主要居住住宅(principal place of residence)的一部分来享受土地税的豁免。

不通常居住在澳大利亚的土地所有人，需要交纳的缺席业主附加税(Absentee Owner Surcharge)从2020年土地税年度开始将由现在的1.5%增加到2%。

HWL Ebsworth律师事务所有丰富的税务和物业法经验的律师团队，可以为业主及开发商在土地开发的税务及结构方面提供专业咨询服务，并协助您回答税务局、州税务局、外商投资审查委员会以及其他政府部门的任何询问。我们可以用普通话和其他语言与您进行沟通。如果您认为在本材料中讨论的州税务局的州税务条款修改可能会对您的开发项目造成影响，请随时与我们团队的律师联系。

## CONTACT *US*

We welcome you to contact any one of our team with your questions or for further information:



**YAN LI WANG**  
王彦丽律师  
**PARTNER**  
合伙人  
P +61 3 8644 3628  
E [ywang@hwle.com.au](mailto:ywang@hwle.com.au)



**JOHNNY HO**  
何仲律师  
**PARTNER**  
合伙人  
P +61 7 3169 4932  
E [jcho@hwle.com.au](mailto:jcho@hwle.com.au)



**JOHN CARAVOUSANOS**  
**PARTNER**  
合伙人  
P +61 7 3169 4792  
E [jcaravouanos@hwle.com.au](mailto:jcaravouanos@hwle.com.au)



**JOCELYN ZENG**  
曾佳律师  
**CONSULTANT**  
顾问  
P +61 3 8644 3449  
E [jjzeng@hwle.com.au](mailto:jjzeng@hwle.com.au)

## ABOUT *HWL EBSWORTH LAWYERS*

HWL Ebsworth 律师事务所提供所有专业商业法律服务，并以其极具竞争力的费率和注重最佳成果而著称。通过为客户提供领先法律专业的服务及拥有相关行业丰富的执业经验，我们在国内和国际法律服务市场上均享有极高的声誉。

HWL Ebsworth 律师事务所最近被《澳大利亚人报》（The Australian）和《澳大利亚金融评论报》（The Australian Financial Review）公开调查中评为澳洲最大的法律合伙企业，目前拥有1,340位员工和九个办公室（阿德莱德、布里斯班、堪培拉、达尔文、霍巴特、墨尔本、悉尼西北部、珀斯和悉尼）。

重要免责声明：以上材料中包含的内容和信息仅具有一般性质，不是法律意见。如果您希望根据以上材料的内容采取任何行动，我们建议您寻求相关专业意见。