



財務投資，稅務綜合簡報

Volume 9 Issue 1 第12期

Nov 2014

Peter Zhu & Associates
PETER 朱
財務策劃，會計事務所

主要內容:

- 聖誕、新年祝福 1
- Project Do It 2
-即時披露海外收入和資產
- 住宅房地產投資是你正確的
投資選擇嗎? 3
- 重要日期提示 4



如果您有什麼意見或建議，請與本事務所聯繫。我們期待着和您一起办好這份刊物。

地址:

Peter Zhu & Associates
Suite 403, 991 Whitehorse Road
Box Hill VIC 3128

Tel: 03 9258 0188
Fax: 03 9258 0189

E-mail: info@zhu.com.au
www.zhu.com.au





2014年3月，澳洲税务局正式宣布实施‘Project DO IT’计划。该项计划允许合格的纳税人自觉、主动地披露在海外的收入和资产。Project DO IT 旨在发现那些在税务申报中没有披露或没有正确报告的海外收入和资产，包括：

- 国外的收入或海外汇款；
- 没有正确申报的与海外收入相关的收入抵扣；
- 海外资产或澳洲资产转移至海外产生的资本利得；
- 海外实体产生的，通过你个人上税的收入；
- 与国内收入相关的海外费用抵扣项目。

税务官员认为，随着世界各国政府都在积极地增加信息共享，同时使用高科技手段来打击逃税，所谓“避税港”的概念已经不复存在。逃税者被税务局追查到只是早晚问题。

对任何有未申报海外资产和收入的纳税人来说，Project DO IT 是一个前所未有的，可能也再不复得的良机。纳税人可以借此机会“坦白承认”，并从此享受巨大的好处。Project DO IT是一个限时的一次性计划，开放至2014年12月19日。完整的Project DO IT计划可以在此浏览 www.ato.gov.au/projectdoit

Project DO IT 带来的好处有：

1. 快速有效的过程；
2. 无须与ATO面谈；
3. 您在全世界的资产都可以通过全面真实的申报得以合法化；
4. 对大多数纳税人来说，只需为过去4年未申报部分进行评估纳税；
5. 罚金是未缴税金额的10%，如另外未申报收入金额为\$20k或以下，则无须缴纳罚金；
6. ATO将不会对作出申报的纳税人进行刑事犯罪调查；
7. ATO不要求纳税人放弃海外关系并将资产带入澳大利亚。

谁应参与Project DO IT

对于任何以前曾涉及未申报海外经济活动的纳税人来说，这都是一个良好的机遇。如果你需要披露国际经济活动，就果断、快速采取行动。一旦税务局在你披露前发现你的情况，你将可能承担包括严厉罚款在内的全部法律责任。

除了那些被特别指定不能参与此项法案的个体，其余任何纳税人均可按照Project DO IT的要求，披露海外资产和收入。

Project DO IT的限制条件

Project DO IT有很多限制条件，其中最重要、最基本的一条是需要澳洲税务局确认接受你参与Project DO IT，而能否被接受完全由税务局酌情决定，没有任何保证。

一个纳税人尽管不具备进入Project DO IT的资格，但是主动披露相关情况，他仍有可能获得通常给予主动披露者的可观的豁免，视情况不同，此项豁免最高可达罚款额的80%。

Project DO IT的限制条件包括：

- 纳税人欲披露的海外收入、资本利得或超额申报的海外收入抵扣已经被税务局划定进行审计的不具备申请Project DO IT的资格；
- 已经收到税务局发出的关于海外收入、资本利得或超额申报的海外收入抵扣信息强制收集通知的纳税人不具备申请Project DO IT的资格；
- 涉及发起、推广逃税策略的个人不具备申请Project DO IT的资格；
- 已经在接受与税务有关的犯罪行为调查的个人不具备申请Project DO IT的资格；
- 海外收入和资产属于严重犯罪行为所得，与税务无关的不具备申请Project DO IT的资格；
- 在以前颁布的与之相关的海外资产主动披露计划中，未履行有关责任的个人，不具备Project DO IT的资格。

不披露的后果

纳税人没有披露他们的海外资产和收入，被税务局发现后将会导致极其严重的后果，包括：

- 税务局可以无时限地审核纳税人的税务情况并修正他们过去的税务申报；
- 税务局可以对过去任何一年内发生的与海外相关的应缴税赋处以实质性的罚款和罚息；
- 欠缴税款的处罚最高可达欠缴额的90%另加相应

的利息；

- 可能被提起犯罪指控；
- 如果海外事务是由逃税策略策划者安排，而策划者的一个客户正利用**Project DO IT**披露海外资产和收入，那么很有可能该策划者的其他客户也会引起税务局的注意。这可能对那些纳入税务局审计人员视野前还没有披露海外资产的个人造成可怕的后果。

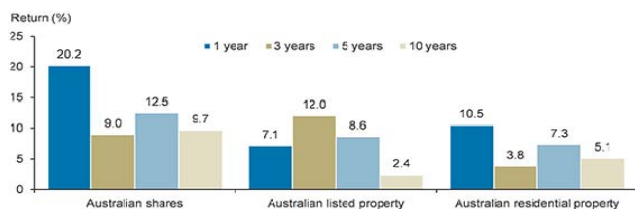
我们强烈建议您认真考虑**Project DO IT**提供的机遇。提交申报的最后期限是2014年12月19日，如果您有任何疑问，请尽快联系我们。



近几年来，房产投资在澳洲成为热门。相对于其它投资品种，投资于房子或公寓的观念更容易让人理解，而近几年的投资回报进一步增强了其作为创富途径在投资者中的吸引力。房产价值的长期增长预估可能由于质量提高而被夸大，因此房产作为一种投资其投资收益表面看上去经常会高于实际收益。

近几年，住宅房产投资的表现保持强劲，但最新的数据表明，它仍滞后于其他成长型资产，而且这还没有将相关的费用和成本考虑在内。

过去的10年间，澳洲住宅房产的投资收益低于股票投资。



房产投资的优点：

- 总的来说，在不支付贷款保险的情况下，你最多能够按照房产价值的80%贷款，并且可以利用房产权益做抵押，贷款购买另一个投资房产；
- 你可能收取房租的同时，还获得资本增值；
- 购买投资房产的贷款利息可以申报税务抵扣；

- 你投资的是能看到和触摸到的实物资产。

房产投资的缺点：

- 进入和退出的成本很高；
- 高额的日常维护成本，并且税赋将使资本增长收益显著减少；
- 与租客交涉、维护和维修工作将会占用大量的时间；
- 与股票不同，房产属于非流动的资产，除非在价值上承受实质性的损失，否则很难迅速售出；
- 利率上涨将增加利息支出并减少你的可支配收入；
- 总会有那么一段时间你找不到租客，不得不自己承担所有费用；
- 如果房产是你最主要的投资，你又拥有自住房屋的话，你几乎或根本没有差异化投资来分散风险。

充分理解与房产投资的成本。

购入、出售或管理用于投资的住宅都会产生很高的费用，这些费用无可避免的将会影响你的投资净收益。当你购入房产时，除房价外，你还不得不支付许多额外的费用，例如印花税，产权过户费，律师服务费用，查询费，昆虫或建筑检测费等等。当你出售房产时，你还需支付中介费，广告费和律师服务费；你还可能需缴纳资本利得税。

如果你决定要买入投资房产，你还需考虑，作为房屋的持有者，有哪些日常的费用需要承担。这些费用可能包括市政费、土地税、保险、业主团体管理费和房屋管理费等。另外除了房屋维护费用外，请别忘记可能发生的贷款利息支出和房租收入个人所得税。

结论

综上所述，当你在考虑房产投资是否是正确的选择时，充分的调研和寻求专业人士的意见是非常重要的。



地址:
Suite 403, 991 Whitehorse Road
Box Hill VIC 3128

Tel: 03 9258 0188
Fax: 03 9258 0189
E-mail: info@zhu.com.au
www.zhu.com.au

ONE STOP SERVICES



全方位财务及 税务服务

- 税务, 会计
 - 电脑及手工簿记
 - 贷款服务
 - 投资管理、策划
 - 退休策划
 - 人寿保险
 - 政府福利策划
 - 自我管理养老金
- 专长生意税务及策略, 对
税务, 投资, 养老金等疑
难问题给予专业解答。

本简报之观点只代表本事务所对税务法律及当前投资环境等等问题的理解。请读者咨询有关专家意见以定夺。

本事务所是独立的会计及财务投资服务所, 并为AMP财务策划特约代表, 同时代理澳洲其他投资机构的业务。

重要日期提示

- ATO规定2014年10月-12月GST报税截止日期为2015年2月28日。请务必将报税所需各类材料于2015年1月28日前交到本事务所, 以便我们有足够的时间为您完成报税工作。
- 凡与生意或个人有关的2013-2014年度税务申报资料, 请务必于2015年2月28日前交到本事务所, 以确保按时申报。
- 本财政年度第二季度养老金交纳截止日期为2015年1月28日。请各公司务必将养老金供款与此日前寄到本事务所。如有员工变动则须及早与我们联系, 以避免时间延误。另请注意: 无论您的支票开在什么时间, AMP一律以收到支票日期为准。支票抬头请开:

AMP Life Time 或 AMP Super Leader

特别提示

敬告客户:

本事务所将于2014年12月19日下午5:00起放假; 2015年1月12日早上9:00恢复工作。望客户周知

为了确保服务的质量和时效性, 在圣诞假期前的最后五个工作日内, 即2014年12月15日至2014年12月19日期间, 本事务所将集中处理已经受理但尚未完成的业务, 而不再接受任何递交的新业务, 特别是Peter Zhu本人可能无法安排与您的会面。因此, 请您及早与本事务所联系, 安排您的事务。

如对本简报内容有任何疑问, 欢迎来电、来函咨询。