



BATES | COSGRAVE

税务事实表: 《买卖住宅房产的消费税代扣新规定》

# 《买卖住宅房产的消费税代扣新规定》

## 税务事实表

自2018年7月1日开始，购买方需要从其所购买的不动产的买价中代扣消费税，并在结算过程中将此部分消费税上缴给澳大利亚税务局（ATO）。

这将对现行消费税管理办法的一个重大改变。现行管理办法下，开发商收全部销售数额，随后在填报下一个营业活动报表（BAS）时将消费税的部分缴纳给ATO。下一个BAS到期日或可在结算日之后的三个月。这次改革旨在防止开发商在下一个BAS填报之前解散公司来逃避缴纳消费税。

对于一些开发商来说，这些变化会对现金流产生重大影响，因为购买者需要直接向ATO支付消费税部分。开发商不再在结算和BAS分期之间收到消费税金的事实将

减少企业持有的现金，然后可能影响营运资金要求和银行契约。

### 此次改革适用于哪些方面？

适用于以下销售或长期出租：

- 新建的住宅房产（不包括那些通过大规模翻新的建成的房产以及商业住宅房产）
- 细分后出售的潜在住宅用地

### 需要代扣多少？

当ATO决定多少需要上缴时，通常会使用合同价格的十一分之一。然而如果利润计划可以应用于此次销售，那么购买方只需要上缴合同价格的7%。如果此笔

交易的购买双方是关联方，那么购买方通常要缴纳房产不含消费税的市场价格的10%。

对于关联方之间的无对价或对价不足的交易，代扣数额是不含税市场价的10%。

当出售给多个购买方时，每一个购买方将会被看作是不同的销售交易下的不同购买方，代扣数额由购买所占的比例决定。

### 对于购买方有何影响？

2018年7月1日起，购买方将需要在结算时将购买总价的十一分之一直接上缴给ATO。开发商必须提供一份书面通知来告知此项缴纳要求和缴纳数额。

## 对于开发商有何影响？

2018年7月1日起，开发商将不再需要收集并支付住宅房产购买价格的消费税。取而代之的是，开发商须以书面形式告知购买方，消费税需要上缴给ATO以及需要上缴的金额。不考虑开发商是否能够应用利润计划来减少此项交易的应缴消费税，需上交金额是销售总价的十一分之一。一般而言，这份通知书应包括：

- 供应企业的名称和澳大利亚商业编号 (ABN)
- 需要向税务局缴纳的时间（通常是房产结算日）
- 如果部分或全部对价并不是以现金形式支付的（如，出售房产换取现金和另一处房产），不是以现金形式的对价的含消费税市场价格

开发商将收到购买方上缴ATO的消费税数额相应的应退额（如果相应数额只是代扣了而并没有上缴，那么开发商不能够获得应退额），如果开发商在税务期末的有应退余额，那么将收到一笔退款）。

## 违反以上规定的罚款

不能遵守以上规定并不是无关紧要的。开发商如未提供书面通知或购买方未能代扣均将收到100个罚款单位的行政罚款（相当于\$21,000）。

除行政罚款之外，开发商和购买方还将收到100个罚款单位的刑事处罚。

## ATO的行政处理流程是什么？

新规定下的履行期限非常的短，但是ATO已经在网上发布了购买方购买新的住宅房产和潜在住宅用地时向ATO支付部分买价所需要的表格。

### 消费税房产结算代扣通知书（表格一）

是用来上报ATO新的住宅房产或潜在住宅用地供应合同的签署以及相应代扣义务的发生。

购买方或其代理方可以在房屋购买合同签署后到代扣义务到期之间的任何时间提交以上表格。通常是房产结算日，但如果购买合同是一个分期付款合同那么将是第一次付款日。

### 消费税房产结算日确认表（表格二）是

用来确定结算日的。

购买方或其代理方需要在代扣义务到期日提交表格二，到期日是第一次分期付款日，结算日或此之后尽早提交。

# 关于我们

## Our Expertise

### 澳洲本土市场

Bates Cosgrave为澳洲国内和国际业务提供专业咨询服务。我们的服务高度个性化，涉及领域广泛，对诸如房地产，再生能源，渠道分销，专业服务，对内和对外投资以及创新，创业方面有深入了解。

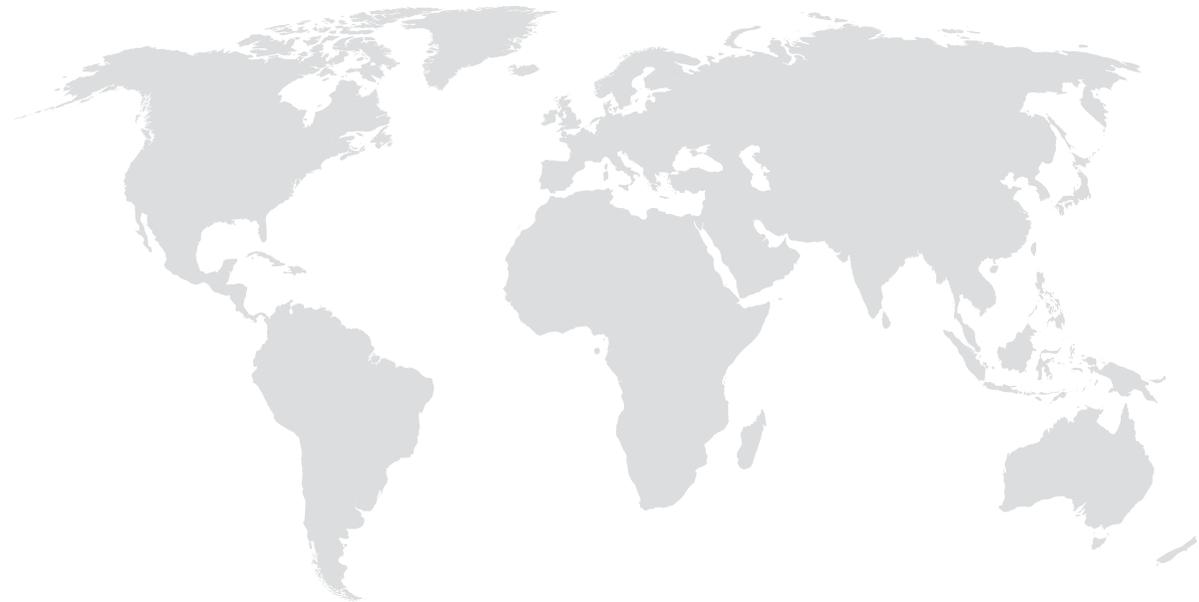
在澳洲本土我们有广泛的关系网络，并能在并购方面提供咨询服务。

### 国际市场

国际市场- 我们是一家位于悉尼的专业特许注册会计师事务所，我们在全球拥有广泛的经营关系网络。多年来，我们一直致力于为全球客户提供跨境交易和全球资产重组提供专业的会计和商业咨询服务。

### 国际专业优势

Bates Cosgrave在许多国家和地区有广泛的跨境业务关系网。我们为许多来自中国、美国和英国的客户提供跨境交易方面的解决方案，并积累了丰富的行业经验。



# 简历

## Our Team



### 合伙人

持有澳大利亚特许  
会计师执照、商务  
学士学位、会计硕  
士学位、税务硕士  
学位，澳大利亚公  
证会计师执照

Matt 于 2007 年 4 月加入 Bates Cosgrave，时任经理，于 2009 年 7 月 1 日晋升为执行官。

Matt 以其技术专长和跨行业咨询经验在业界享有声誉，他为各类专业人士例如医生、专业投资者和家族企业经理人以及跨国公司提供咨询。

他在许多领域的专业知识另人折服，例如国际税收、外籍人士的税收、员工持股计划、企业业务结构重组及相关的跨境问题，资本利得税和消费税。他的行业知识很广，涵盖医疗服务，房地产，医药和科技公司。Matt 提出：“作为税务顾问，我们的思考方式必须有前瞻性，不仅考虑目前的情况，并关注未来的趋势。优秀的咨询带来的价值不仅是当前的，更是持久的。”



### 合伙人

持有澳大利亚特许  
会计师执照、商务  
学士学位，澳大利  
亚税务协会资深  
会员

Glenn 很注重企业流程优化，无论在企业创立、发展或者停止经营阶段，他通过与客户合作，把握企业的根本经营目标，适时引导客户，使企业平稳过渡各阶段。他已经帮助许多企业从创立发展到商业运作直至最终成为市场上炙手可热的收购目标。

Glenn 是位经验丰富的战略顾问，他确保客户有明确的个人和企业目标，帮助客户规划未来发展方向，融汇各领域知识为客户咨询，以帮助他们取得成功。Glenn 在并购重组、有效税务规划方面有精湛的专业技能，他有效运用人脉资源，联合专业人士为企业发展周期各阶段创造价值，这是他帮助企业商业运作成功的秘诀。Glenn 也为工程师、评估师、项目经理、会计师、律师以及高收入者提供专业咨询服务。他的客户来自各行各业，有进口分销、专业咨询及创新企业。



## contact us

### **Bates Cosgrave**

#### **Chartered Accountants**

Ground floor, 123 Walker Street  
North Sydney NSW 2060

PO Box 497  
North Sydney NSW 2059

P: +61 2 9957 4033

F: +61 2 9964 0610

E: [enquiry@batescosgrave.com.au](mailto:enquiry@batescosgrave.com.au)

**BATES | COSGRAVE**