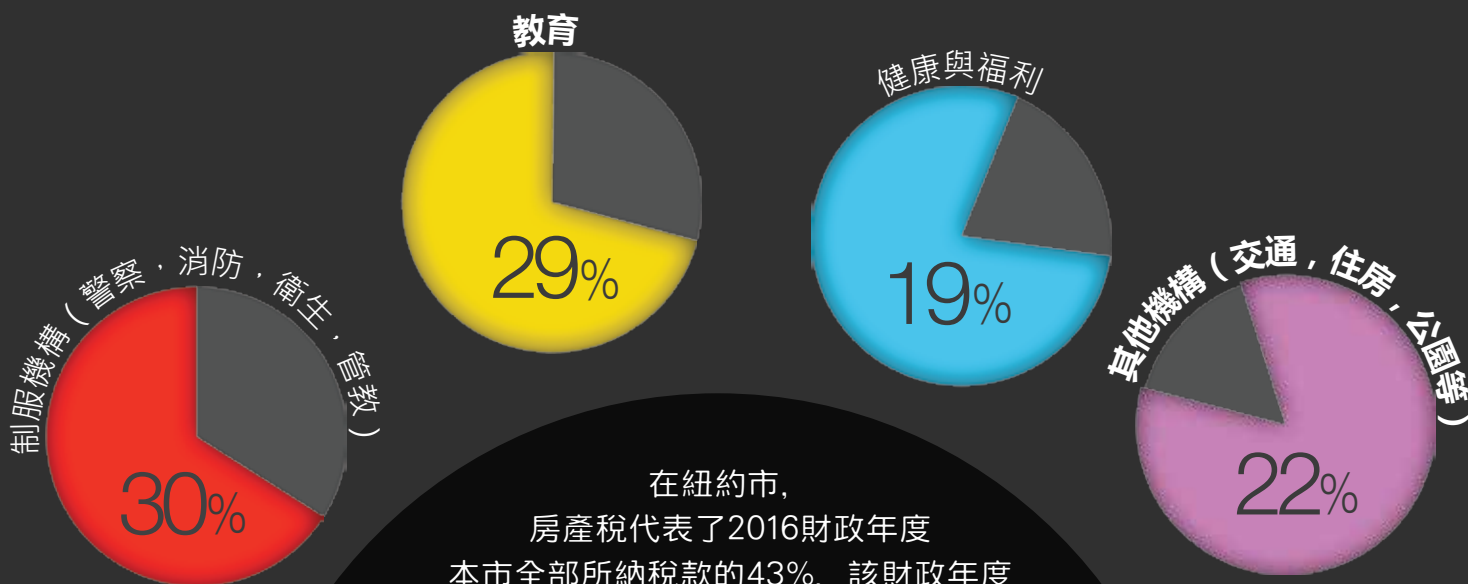


紐約市住宅
房產稅

一類
(class one)

——
——
——
——
家庭
住房

您所納的稅 去哪裡了？



在紐約市，
房產稅代表了2016財政年度
本市全部所納稅款的43%，該財政年度
結束於2016年6月30日。這份圖表展示了
本市全部所納稅款是如何被使用的。

我們是如何得出您的房產稅帳單的

這裡是決定您的1類(CLASS 1)物業稅的公式：
年度房產稅={ (評估價值減去減免)(X)稅率}減去扣減

這一公式由4個步驟組成：

- 1
步驟

決定市場價值

我們根據在您附近的相似物業的銷售價格對您的1類(Class 1)物業進行估價。
- 2
步驟

決定評估價值

市場價值X評估水平 X (根據估價增長的上限進行修正) = 評估價值
- 3
步驟

算入檔案中的減免項目

評估價值 — 減免 (估價減少) = 計稅價值(Taxable Value)
- 4
步驟

房產稅帳單

計稅價值 X 稅率 — 扣減 (估價減少) = 房產稅

市場價值——對您的物業估價

財政局每年對紐約市的所有物業指定市場價值——大約1,045,000處物業。市場價值是由財政局根據您物業的分類以及紐約州法律的要求所決定的您物業的價值。

房產稅分類

紐約市的物業有不同的分類(classes)，每一分類根據法律區別對待。您所擁有的物業的類型決定了您物業的分類以及物業價值如何被估算。我們利用統計模型對過去三年您附近相似物業的售出價格進行分析，從而對您的1類(Class 1)物業指定市場價值。相似物業與您的物業有相似的面積與地理位置。



1類
一到三單元的住宅物業



3類
公用事業公司設備和特殊的特許經營物業



2類
包含三單元以上的住宅物業，包括合作公寓(cooperatives)和共管公寓(condominiums)



4類
所有其他的房地產，包括辦公樓、工廠、商店、酒店和套房

每一納稅分類支付著紐約市房產稅的不同份額。每一分類所支付的那一部份房產稅被稱為「分類份額(class share)」。紐約州法律對每年分類份額的增長設限。市議會可要求州議會降低這些增長。當年一旦設定，分類份額就被用於決定每一類別的稅率。儘管1類(Class 1)物業的市場價值大約占有市內計稅物業市場價值的46%，1類(Class 1)納稅人大約支付市房產稅的15.5%。

2017財政年度	1類(CLASS 1)	2類(CLASS 2)	3類(CLASS 3)	4類(CLASS 4)
稅率	19.991%	12.892%	10.934%	10.5746%
市場價值	46.63%	24.19%	3.17%	27.01%
支付市房產稅的百分比(%)	15.03%	36.55%	6.04%	42.38%

註：這些數值是近似值。2017財政年度是從2016年7月1日到2017年6月30日。

2
步驟

評估價值——對您的物業估價

一旦我們決定了您物業的市場價值，我們就計算您物業的評估價值。評估價值是基於市場價值的一個設定的百分比。對於1類(class 1)，估價百分比為6%——所以您物業的市場價值乘以6%得到評估價值。

還有另一因素影響到評估價值的計算：州法律限制了紐約市1類(class 1)物業每年所能增長的評估價值。增長不能超過前一年的6%或者五年內不能超過20%。因此，您物業的評估價值將是這兩者中的較低值：您物業市場價值的6%，或者上限額。因為有上限，大多1類(class 1)物業的評估價值低於6%這一估價百分比。這意味著評估價值要趕上市場價值的可能要許多年。您可能發現即使在您物業的市場價值下跌的時候，您物業的評估價值還在繼續上升，因為其仍然低於您物業現時市場價值的6%。如果您物業的市場價值翻倍，則需18年的時間您物業的評估價值才能達到市場價值的6%。

6%的上限如何被運用

這裡是上限如何被運用於估價增長的一個例子。

以一處1-3家庭住房為例	第1年	第2年	第3年
市場價值	100,000	150,000	140,000
如果增長無上限情況下的評估價值	6,000	9,000	8,400
增長有上限情況下的評估價值	6,000	6,360	6,741

3

步驟

減免——減少您的房產稅

紐約市和紐約州向住宅業主提供數項房產稅減免。您在六月時收到的房產稅帳單顯示了您在7月1日開始的下一納稅年度中的減免與扣減。如要使您的減免在7月1日開始，減免稅申請的截止日期為同年的3月15日。請注意，我們在這一部份主要集中在減免(exemptions)上，因為扣減(abatements)主要是用於其他的房產稅分類。

想要申請減免稅？瞭解更多有關扣減的資訊？
閱覽您物業的減免和扣減？訪問網站nyc.gov/finance

減免——是什麼、誰能申請、您能省下什麼。

	STAR (學校稅減免 School Tax Relief) 基本型STAR	長者優惠型STAR	年長者房主減免 (Senior Citizen Homeowners' Exemption, SCHE)	殘障房主減免 (Disabled Homeowners' Exemption, DHE)
資格	可被用於所有全年調整后總收入為\$500,000或以下的住宅、合作公寓(co-ops)和共管公寓(condos)的業主，只要至少一位業主將此物業作為他或她的主要住所。沒有年齡要求。	可被用於全年調整后總收入為\$86,000或以下的年長者（65歲或以上）。 提交一份業主減免稅申請表以申請基本型或長者優惠性STAR。	可被用於全年調整后總收入為\$37,400或以下的年長者（65歲或以上）。 完成並提交業主減免稅申請表以申請。	可被用於全年調整后總收入為\$37,400或以下的殘障房主。 完成並提交業主減免稅申請表以申請。
減稅	節稅：大約每年\$300	節稅：大約每年\$600	取決於收入，減少評估價值5-50%。 根據獲益水平和評估價值，節稅有所不同。	取決於收入，減少評估價值5-50%。 根據獲益水平和評估價值，節稅有所不同。

這兩種減少的區別是什麼？

減免(Exemptions)

減免在您的稅額被計算之前減少您物業的評估價值。

扣減(Abatements)

扣減在稅額已被計算出之後減少稅額。

減免資格要求和獲益可由法律來改變。
請訪問nyc.gov/finance以獲得最新的關於減免的資訊。

退伍軍人減免	致殘的犯罪受害者和見義勇為者減免	神職人員減免	
可被用於在特定的衝突時期服役的美國軍隊退伍軍人、他們的配偶、符合資格退伍軍人的遺孀/鰥夫、以及金星獎章父母（例如，在戰鬥中犧牲的士兵的父母）。 完成並提交業主減免稅申請表以申請。	對於因犯罪導致殘障的犯罪受害者和在試圖防止犯罪或協助受害者過程中致殘的見義勇為者的稅減免。警務人員不符合資格。符合資格的申請者必須修整房屋以方便殘障人士。 完成並提交犯罪受害者/見義勇為者減免稅申請表以申請。	可被用於主要職責為教派工作的神職人員、退休的神職人員、以及神職人員的遺孀/鰥夫。該神職人員必須擁有房屋，而非宗教組織。 完成並提交業主減免稅申請表以申請。	
獲益水平取決於該退伍軍人是否在戰鬥區域服役和/或是否在服役期間致殘。 根據獲益水平和評估價值，節稅有所不同。	補償房主整修房屋以容納殘障人士的成本。	減少房屋的評估價值\$1,500。 節稅：大約每年\$256	

4 步驟

您的年度房產稅帳單 —— 1類(Class 1)

這裡是一份1類(Class 1)年度房產稅帳單的範例，以及對所列每項數值的解釋。

NYC Department of Finance

Statement Details

June 5, 2015
Ima Proprietor
123 456 St.
1 02456-7890
Page 2

Billing Summary	Activity Date	Due Date	Amount
Outstanding charges including interest and payments			\$0.00
Finance-Property Tax		07/01/2015	\$1,441.70
Total amount due			\$1,441.70

Tax Year Charges Remaining	Activity Date	Due Date	Amount
Finance-Property Tax		10/01/2015	\$1,441.70
Finance-Property Tax		01/01/2016	\$1,441.70
Finance-Property Tax		04/01/2016	\$1,441.70
Total tax year charges remaining			\$4,325.10

If you want to pay everything you owe by July 1, 2015 please pay: **\$5,737.97**
 If you pay everything you owe by July 1, 2015, you would save: **\$28.83**

Annual Property Tax Detail

Tax class 1 - Small Home, Less Than 4 Families
 Current tax rate

Estimated market value **\$647,000**

Tax before exemptions and abatements

Basic STAR - School Tax Relief

Tax before abatements

Annual property tax

Tax rate 19.5540%

Billable assessed value \$31,683

Tax rate 19.5540%

Taxes \$6,195

\$-309**

\$5,886

\$5,886

** This is your NYS STAR tax savings. It cannot increase more than 2% a year. For more information, please visit us at nyc.gov/finance or contact 311.



市場價值

財政局根據利用統計模型所得的三年可比性售價對您的物業進行估價。



評估價值

您物業的評估價值是這兩項的較低值：您物業的市場價值乘以6%，或者上限額。



減免值

從評估價值中減去的減免的數值



計稅價值

計稅價值是評估價值減去減免值。



稅率

獲市府批准的1類(class 1)物業的房產稅；應用於計稅價值上以計算出您的房產稅。您的房產稅直到每年的分類份額(class share)被決定后才最終確定。



年度房產稅

如果您有任何扣減，將計入並從您的稅額中減去以決定您最終的房產稅帳單。

在nyc.gov/finance網站上查閱您的房產稅帳單。

回顧我們是如何得出您的房產稅帳單的

年度房產稅 = {(評估價值減去減免)(X)稅率}減去扣減

1
評估

市場價值：
\$647,000

2
評估

評估價值：有效市場價值X評估水平（根據估價增加的上限進行修正）
\$31,683

3
減免

減免：評估價值—減免=計稅價值
\$31,683 - \$1,580 = \$30,103

4
年度房產稅

年度房產稅：計稅價值X稅率*—扣減
\$30,103 X 19.5540% = \$5,886

*2015/16納稅年度的稅率；稅率每年不同

支付您的房產稅帳單

記住您的房產稅帳單基於您物業的估價，包括任何紐約市稅務委員會的變動。我們建議您一收到帳單就仔細審閱。爲了您的方便，您可以上網在nyc.gov/finance網站上閱覽您的房產稅帳單。

您可以怎麼支付？您可以在網上使用家庭銀行業務支付，或者通過您的銀行，或者通過一個網上的帳單支付網站。您可以用電子支票或者用信用卡或轉帳卡支付（請注意如使用卡，將另有收費）。您也可以將您的付款郵寄給我們。仔細遵照您帳單上的付款說明。

這是您可預期的付款時間表：

- 每季度付款

所有評估價值為\$250,000或以下的物業都必須一年四(4)次納稅。季度性的房產稅帳單一年寄出四次。通常是在稅款到期的前一個月寄出；到期日期為7月1日、10月1日、1月1日及4月1日。

- 半年一次付款

所有評估價值超過\$250,000的物業都必須一年兩(2)次納稅。半年一次的房產稅帳單一年寄出兩次，通常是在7月1日及1月1日稅款到期的前一個月寄出。

通過一家銀行或按揭服務公司支付房產稅？

除非您要負責支付其他費用，比如人行道或緊急維修，否則您不會收到房產稅帳單的郵件。由於您的銀行或按揭公司支付的付款中不包括這些費用；您必須自己支付。

物業價值年度通知書

包含有關您物業詳情的年度通知書

所有物業都根據截止於1月5日時物業的實質狀況依法估價。此後不久，我們將寄給紐約市業主一份物業價值年度通知書 (Notice of Property Value, NOPV)。

您將發現物業價值年度通知書(NOPV)中有關於您物業的重要詳情，包括財政局估算的您物業的市場和評估價值。記住物業價值年度通知書(NOPV)不是稅款帳單，不需要您付款。之中的資訊將被用於在7月1日開始的納稅年度。

物業價值年度通知書(NOPV)還列出了您在當前納稅年度中享受的任何減免，並可能列出您在下一納稅年度的一些減免，這將取決於您何時申請減免稅。

這裡是一個1類(Class 1)物業價值年度通知書(NOPV)的範例。



市場價值

我們根據您附近相似物業的售出價利用統計模型對您的1類(Class 1)物業進行估價。



有效市場價值

如果您物業的評估價值如州法律所定被加以上限（而非市場價值的6%）的話，那您會在您的物業價值年度通知書(NOPV)上發現一項「有效市場價值」。有效市場價值考慮到您物業被加以上限後的評估價值。是通過將您物業的評估價值（基於上限額）除以6%計算而得的。如果您質疑您物業的價值，這一數值意義重大，因為您必須證明您物業所值比其有效市場價值低才能贏得您的申訴。



評估價值

您物業的評估價值是這兩者中的較低值：您物業的市場價值乘以6%，或者紐約州法律規定的上限額。請翻到第5頁以獲取有關評估價值的更多詳細資訊。



如果您認為您的物業價值年度通知書中

有錯誤資訊該做什麼

如果您確信對您的物業所決定的評估價值過高，您有權向紐約市稅務委員會申訴，這是一個獨立的市機構。稅務委員會有權力改變您物業的納稅分類、減少其估價、或調整減免。您無需請律師向稅務委員會申訴，也不會要求您出席個人聽證會（除非您希望出席）。

- 向稅務委員會提出申訴的申請表格必須在3月15日截止日期前被收到，表格可通過訪問稅務委員會網站：nyc.gov/html/taxcomm獲取
- 請注意您必須證明您的物業價值低於其有效市場價值才能使稅務委員會降低您的估價。
- 如果您對稅務委員會的決定有異議，您有權向紐約州高級法院提交小額賠償評估複查申請 (Small Claims Assessment Review Petition, SCARP)而進一步複查。小額賠償評估複查申請 (SCARP) 可以在紐約州法院管理辦公室的網站：nycourts.gov上獲取，提交的截止日期為10月25日。
- 如果您希望讓我們知道有關您物業的差異（例如，對您的物業的描述不正確），您可以向財政局提交一份更新要求(Request to Update)。這一表格必須在3月15日截止日期前提交，每年1月15日至3月15日期間可以在我們的網站：nyc.gov/finance上找到該表格。
- 非常重要的一是記住向財政局提交這份表格並不是替代您向稅務委員會申訴您物業的評估價值。

您一年中的

財政局寄出您的物業價值年度通知書。

3月15日：就您的物業價值向紐約市稅務委員會提出申訴的截止日期。

3月15日：申請個人減免稅的截止日期。

財政局發佈最終評估卷，並生成始於7月1日的下一納稅年度的房產稅帳單。

您收到將始於下個月（七月）的納稅年度的第一份房產稅帳單。

一月

二月

三月

四月

五月

六月

關於物業價值的問題

Q

財政局決定的市場價值對您潛在的銷售價格意味著什麼？

A

我們的市場價值是以納稅為目的的。我們將您物業的市場價值基於3年可比性銷售的數據。您的銷售價格取決於您，由您定在您認為合適的數值。

Q

您物業的評估價值為什麼變化了？

A

- 市場價值變化——這可見於最近與您物業相似的住房的銷售價格。
- 您進行了新的建設或改造（這意味著您不受限於通常的評估價值上限）。
- 您失去了一項減免/扣減，或者其數值減少了。
- 您的評估價值正趕上之前市場價值的改變。

房產稅

一個新的納稅年度開始；以之前年度的稅率向您計稅。

市議會投票決定稅率並且市長進行簽署。在十一月分類份額(class shares)被決定時稅率最終敲定。因為當這些稅率開始被應用時我們已經差不多度過了納稅年度的一半，年度上半年您的稅額將用新的稅率重新計算。

七月

八月

九月

十月

十一月

十二月

