

뉴욕시 주거용
부동산세

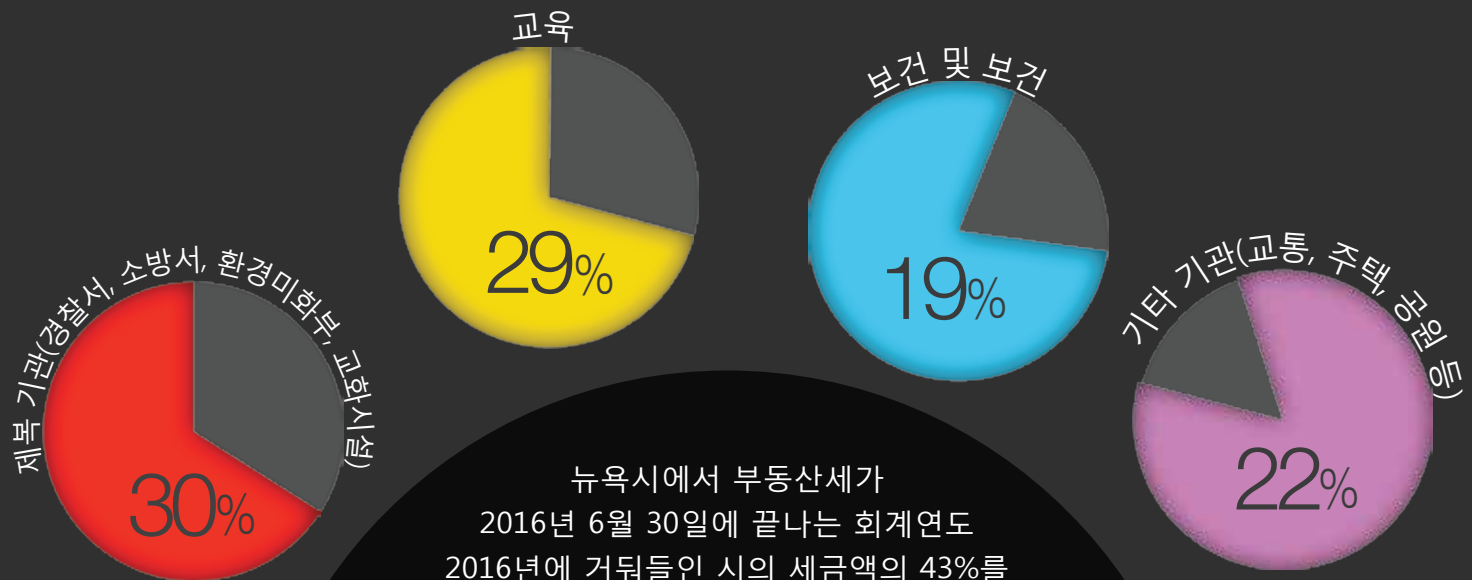
1
2
3
주
택

1가구
2가구
3가구
주 택

NYCTM

Department of Finance

귀하의 세금이 어디에 쓰이는가?



뉴욕시에서 부동산세가 2016년 6월 30일에 끝나는 회계연도 2016년에 거둬들인 시의 세금액의 43%를 차지했습니다. 본 도표는 시의 세금이 어떻게 쓰였는지 보여줍니다.

저희가 귀하의 부동산세를 청구하는 방식

여기에 귀하의 등급 1 부동산에 대한 세금을 책정하는 공식이 있습니다:
연간 부동산세 = {(감정가-공제액) (X) 세율} -과세경감

이 공식은 4단계로 구성됩니다:

1 단계

시장가치 결정

저희는 귀하의 동네에서 매매된 비슷한 부동산의 가격을 바탕으로 귀하의 등급 1 부동산의 시세를 산정합니다.

2 단계

감정가 결정

시장가치 X 사정 수준(사정비율 상승 제한율에 따라 변경됨) = 감정가

3 단계

파일에 있는 공제액 적용

감정가 - 공제액(산정액에 대한 공제) = 과세 가능한 가치

4 단계

부동산세 청구서

과세 가능한 가치 X 세율 -과세경감(세금에 대한 감면) = 부동산세


1 단계

시장가치 결정 -귀하의 부동산 가치 산정


재정국은 매년 뉴욕시에 있는 약 1,045,000개의 모든 부동산에 대한 시장가치를 지정합니다. 시장가치는 귀하의 부동산 등급과 뉴욕 주 법에서 정한 요건을 바탕으로 재정국에 의해 결정되는 부동산의 가치입니다.

부동산세 등급


뉴욕시에서 부동산세는 다른 등급으로 분류되는데 각기 법에 따라 다르게 취급됩니다. 소유하신 부동산 유형에 따라 등급과 부동산 가치 산정 방법이 결정됩니다. 지난 3년간 귀하의 동네에서 매매된 비슷한 부동산의 가격 분석을 위해 통계적 모형을 이용하여 귀하의 등급 1 부동산에 대해 시장가치를 지정합니다. 비슷한 부동산이란 귀하의 부동산과 크기와 위치가 비슷한 것을 말합니다.




1~3가구 주거용 부동산



공익설비 사업체 장비 및 특수 프랜차이즈 부동산



코퍼레이티브와 콘도미니엄을 포함한 3가구 이상의 주거용 부동산



사무실 건물, 공장, 상점, 호텔과 로프트를 포함한 기타 부동산

세금 등급마다 뉴욕시에서 각기 다른 몫의 부동산세를 납부합니다. 각 등급의 부동산세 몫을 ‘등급 몫(class share)’이라고 부릅니다. 뉴욕 주 법은 연간 오를 수 있는 등급 몫이 얼마인지 그 한계를 정합니다. 시의회는 주 법이 이러한 상승률을 내리도록 요청할 수 있습니다. 일단 연도에 대한 등급 몫이 정해지면, 각 등급에 대한 세율을 결정하는 데 사용됩니다. 등급 1 부동산의 시장가치가 시에서 모든 과세 가능한 부동산의 시장가치의 약 46%임에도 불구하고, 등급 1 납세자들은 시 부동산세의 약 15.5%만을 납부합니다.

회계 연도 2017	등급 1	등급 2	등급 3	등급 4
세율	19.991%	12.892%	10.934%	10.574%
시장가치	46.63%	24.19%	3.17%	27.01%
시 부동산세 납부 비율	15.03%	36.55%	6.04%	42.38%

참고: 이러한 가치는 근사치입니다. 회계 연도 2017은 2016년 7월 1일~2017년 6월 30일입니다.

2 단계

감정가 결정 - 귀하의 부동산 산정

일단 저희가 귀하의 시장가치를 결정하면, 저희는 귀하의 감정가를 계산합니다. 감정가는 시장가치의 일정률을 바탕으로 합니다. 등급 1에 대한 사정비율이 6%이므로 귀하의 시장가치에 6%를 곱한 값이 감정가입니다.

감정가 계산에 영향을 미치는 또 다른 요소가 있습니다: 주 법은 해마다 뉴욕시 내 등급 1 부동산의 감정가가 오를 수 있는 그 한계를 정합니다. 감정가는 이전 해보다 6% 이상 또는 5년 동안 20% 이상 오를 수 없습니다. 따라서 귀하의 감정가는 시장가치의 6% 또는 제한율 적용가 중 가장 낮은 가격으로 책정될 것입니다. 제한율 때문에 대부분 등급 1 부동산에 대한 감정가는 6% 감정가보다 낮습니다. 이 말은 곧 감정가가 시장가치에 도달하기까지는 수년이 걸릴 수 있음을 의미합니다. 귀하의 시장가치가 하락할 때조차도 귀하의 감정가가 계속해서 상승하는 것을 보실 수 있을 것입니다. 이는 감정가가 귀하의 현재 시장가치의 6%보다도 여전히 낮기 때문입니다. 귀하의 부동산 시장가치가 두 배가 되었더라도 감정가가 시장가치의 6%에 미치는 데에는 18년이 걸릴 것입니다.

6% 상승률 제한이 적용되는 원칙

여기에 어떻게 사정비율 상승률이 제한되는지 그 예가 나와 있습니다.

1~3가구 주택의 예	연도 1	연도 2	연도 3
시장가치	100,000	150,000	140,000
상승률이 제한되지 않은 경우의 감정가	6,000	9,000	8,400
상승률이 제한된 경우의 감정가	6,000	6,360	6,741

3

공제 - 귀하의 부동산세 감면

시와 뉴욕주는 주거용 부동산 소유주에게 몇 가지 부동산세 공제 혜택을 제공합니다. 6월에 받으신 부동산세 청구서는 7월 1일에 시작되는 다가오는 세금 연도에 받으시는 공제와 과세경감을 보여줍니다. 같은 해 7월 1일에 시작되는 공제에 대한 신청 마감일은 3월 15일입니다. 과세경감은 주로 다른 부동산 등급을 위한 것이기 때문에 저희가 본 영역에서는 공제에 초점을 맞추고 있음을 유념해 주십시오.

공제 신청을 원하십니까? 과세경감에 대해 더 많이 알고 싶으십니까?

귀하의 부동산 공제와 과세경감을 보고 싶으십니까? nyc.gov/finance를 방문해 주십시오.

공제 - 공제가 무엇이며, 누가 신청할 수 있고, 얼마나 절약할 수 있는가.

	스타(STAR) (교육세 구제) 기본형 스타	강화형 스타	노인 주택 소유주의 공제 (SCHE)	장애인 주택 소유주의 공제 (DHE)
자격 요건	적어도 한 명의 소유주가 부동산을 자신의 거주 주택으로 사용하는 하는 한 연간 조정된 총소득이 \$500,000 또는 그 미만인 모든 주택, 코압 및 콘도 소유주에게 자격이 주어짐. 연령 제한이 없음.	연간 조정된 총소득이 \$86,000 또는 그 미만인 노인(65세 이상)에게 자격이 주어짐. 기본형 또는 강화형 스타를 신청하시려면, 소유주를 위한 공제 신청서를 작성하시어 제출하십시오.	연간 조정된 총소득이 \$37,400 미만인 노인(65세 이상)에게 자격이 주어짐. 신청하시려면, 소유주를 위한 공제 신청서를 작성하시어 제출하십시오.	연간 조정된 총소득이 \$37,400 미만인 장애인 주택 소유주에게 자격이 주어짐. 신청하시려면, 소유주를 위한 공제 신청서를 작성하시어 제출하십시오.
혜택	세금 절약액: 연간 약 \$300	세금 절약액: 연간 약 \$600	소득에 따라 감정가가 5~50% 줄어듦. 혜택 수준과 감정가를 바탕으로 세금 절약액이 달라짐.	소득에 따라 감정가가 5~50% 줄어듦. 혜택 수준과 감정가를 바탕으로 세금 절약액이 달라짐.

두 감면의 차이점은 무엇인가?

공제

공제는 귀하의 세금이 책정되기 전에 귀하의 감정가를 줄입니다.

과세경감

과세경감은 귀하의 세금이 이미 책정된 후에 귀하의 세금을 감면합니다.

공제 자격 요건과 혜택은 법에 따라 변경될 수 있습니다.
공제에 대한 최신 정보를 위해 nyc.gov/finance를 방문해 주십시오.

재향 군인 공제	범죄 희생자 장애인 및 선한 사마리아인 공제	성직자 공제	
<p>지정된 총돌 시기에 군 복무를 했던 미군국의 재향 군인, 배우자, 자격이 되는 재향 군인의 미망인/ 홀아비와 골드스타 부모(예: 전투에서 죽은 군인의 부모)에게 자격이 주어짐.</p> <p>신청하시려면, 소유주를 위한 공제 신청서를 작성하시어 제출하십시오.</p>	<p>범죄로 인한 장애로 고통받은 범죄 희생자와 범죄를 막기 위해 노력하거나 희생자를 돕다가 장애로 고통받은 선한 사마리아인에 대한 세금 구제. 경찰관은 자격이 없음. 자격이 되는 신청인은 반드시 자택을 장애인 편리에 맞게 변경해야 함.</p> <p>신청하시려면, 범죄 희생자/선한 사마리아인 공제 신청서를 작성하시어 제출하십시오.</p>	<p>주 업무가 사목 활동인 은퇴한 성직자 일원과 성직자의 미망인/ 홀아비에게 자격이 주어짐. 반드시 종교 단체가 아닌 성직자 명의로 주택을 소유해야 함.</p> <p>신청하시려면, 소유주를 위한 공제 신청서를 작성하시어 제출하십시오.</p>	자격 요건
<p>혜택의 수준은 재향 군인이 전투 지역에서 군 복무를 했고/또는 복무 중 장애인 되었는지에 따라 달라짐.</p> <p>세금 절약액은 혜택 수준과 감정가를 바탕으로 달라짐.</p>	<p>장애인 편리에 맞게 주택을 개조하는 비용을 주택 소유주에게 배상.</p>	<p>주택의 감정가가 \$1,500 줄어듦. 세금 절약액: 연간 약 \$256</p>	혜택

4 단계

귀하의 연간 부동산세 청구서 - 등급 1

여기에 나열된 각 가치에 대한 설명과 함께 연간 부동산세 청구서의 예가 있습니다.

NYC Department of Finance Statement Details June 5, 2015
Ira Prosser
123 45th St.
1-23456-7890
Page 2

Billing Summary	Activity Date	Due Date	Amount
Outstanding charges including interest and payments			
Finance-Property Tax		07/01/2015	\$0.00
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 rate 19.5540%

Billable assessed value \$31,683 X Tax rate 19.5540% = Taxes \$6,195

Tax before exemptions and abatements \$-1,580

Basic STAR - School Tax Relief \$-309**

Tax before abatements \$5,886

Annual property tax \$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.

- **시장가치(Market Value)**
 재정국은 통계적 모형을 이용하여 3년간의 비슷한 매매를 바탕으로 귀하의 부동산 가치를 산정합니다.
- **감정가(Assessed Value)**
 귀하의 감정가는 다음 중 낮은 가격으로 책정됩니다: 귀하의 시장가치에 6%를 곱한 가격 또는 제한된 액수.
- **공제 가치(Exemption Value)**
 감정가에서 제한 공제 가치
- **과세 가능한 가치(Taxable Value)**
 과세 가능한 가치는 감정가에서 공제 가치를 뺀 액수입니다.
- **세율(Tax Rate)**
 귀하의 부동산세를 계산하기 위해 과세 가능한 가치에 적용된 등급 1 부동산에 대한 시의 승인된 부동산 세율. 귀하의 부동산 세율은 매년 귀하의 등급 몫이 결정되기 전까지는 확정되지 않습니다.
- **연간 부동산세(Annual Property Tax)**
 과세경감이 있으신 경우, 귀하의 최종 부동산세 청구서 책정을 위해 귀하의 세액에 적용되고 차감됩니다.

저희가 귀하의 부동산세를 청구하는 방식 검토

연간 부동산세 = {(감정가-공제액) (X) 세율} -과세경감

1

시장가치:
\$647,000

2

감정가: 시장가치 X 사정 수준(사정비율 상승 제한에 따라 변경됨)
\$31,683

3

공제: 감정가 - 공제액 = 과세 가능한 가치
\$31,683 - \$1,580 = \$30,103

4

연간 부동산세: 과세 가능한 가치 X 세율* - 과세경감
\$30,103 X 19.5540% = \$5,886

*2015/2016 세금 연도에 대한 세율; 세율은 연도에 따라 달라짐

귀하의 부동산세 청구서 납부

귀하의 부동산세 청구서는 뉴욕시 세금위원회에 의한 모든 변경 사항을 포함한 귀하의 감정가를 바탕으로 청구되었습니다. 일단 청구서를 받으시면, 세심하게 검토해 보시길 바랍니다. 귀하의 편리를 위해 nyc.gov/finance에서 귀하의 부동산세 청구서를 온라인으로 보실 수 있습니다.

어떻게 납부할 수 있는가? 귀하의 은행이나 온라인 청구서 납부 웹사이트를 통해 홈뱅킹을 이용하여 온라인으로 납부하실 수 있습니다. 전자 체크나 신용카드 또는 직불카드로 납부하실 수 있습니다(카드 사용에 수수료가 부과된다는 점을 유의해 주십시오). 또한 저희에게 우편으로 납부하실 수 있습니다. 청구서에 나와 있는 납부 안내를 주의 깊게 따르십시오.

여기에 가능한 납부 일정이 나와 있습니다:

• 분기 납부

감정가가 \$250,000 또는 그 미만인 모든 부동산은 반드시 세금 납부를 일 년에 네(4) 번 해야 합니다. 분기 부동산세 청구서가 일 년에 4번 발송될 것입니다. 청구서는 주로 납부 마감일 한 달 전에 발송됩니다; 납부 마감일은 7월 1일, 10월 1일, 1월 1일과 4월 1일입니다.

• 반기 납부

감정가가 \$250,000 이상인 모든 부동산은 반드시 세금 납부를 일 년에 두(2) 번 해야 합니다. 반기 부동산세 청구서가 일 년에 2번 발송될 것입니다. 청구서는 주로 납부 마감일인 7월 1일과 1월 1일 한 달 전에 발송됩니다.

은행 또는 모기지 서비스사를 통해 부동산세를 납부하고 계십니까?

보도와 긴급 수리와 같은 기타 요금을 내야 할 책임이 없는 한 부동산세 청구서를 우편으로 받지 않으실 것입니다. 귀하의 은행이나 모기지사에 의한 납부에는 이러한 요금이 포함되지 않으므로 이 요금을 반드시 직접 내셔야 합니다.

부동산 가치 공지서 (notice of property value)

귀하의 부동산에 관한 상세 정보가 나와 있는 귀하의 연간 공지서

모든 부동산은 부동산의 외적 상태에 따라 1월 5일부로 법에 의해 평가 감정됩니다. 곧바로 저희는 뉴욕시 부동산 소유주들에게 부동산 가치 공지서(NOPV)를 발송합니다.

부동산 가치 공지서에 재정국의 귀하의 부동산 시가와 감정가를 포함한 귀하의 부동산에 관한 중요한 상세 정보를 수록하고 있음을 보시게 될 것입니다. 부동산 가치 공지서는 세금 청구서가 아니며 납부하실 필요가 없다는 점을 유념해 주십시오. 이 정보는 7월 1일에 시작되는 세금 연도를 위해 사용될 것입니다.

부동산 가치 공지서에는 또한 현 세금 연도에서 받으신 공제 목록이 나와 있으며 신청하신 시기에 따라 다음 세금 연도에 대한 귀하의 공제 내역의 일부가 나와 있을 수 있습니다.

여기에 등급 1에 대한 부동산 가치 공지서의 예가 있습니다.

● 시장가치(Market Value)
저희는 통계적 모형을 이용하여 귀하의 동네에서 매매된 비슷한 부동산 가격을 바탕으로 귀하의 등급 1 부동산의 가치를 감정합니다.

● 효율적 시장가치(Effective Market Value)
귀하의 감정가가 주법이 정한 대로 제한된 경우(시장가치의 6%가 아닌), 귀하의 부동산 가치 공지서에서 '효율적 시장가치(effective market value)'를 보시게 될 것입니다. 효율적인 시장가치는 제한된 감정가를 계산에 적용합니다. 귀하의 감정가(제한가를 바탕으로)를 6%로 나눈 액수입니다. 분쟁에서 승소하기 위해 귀하는 반드시 부동산 가치가 효율적 시장가치보다 낮음을 증명해야 하기 때문에 귀하의 부동산 가치에 이의를 제기할 경우, 이 가치는 매우 중요합니다.

● 감정가(Assessed Value)
귀하의 감정가는 다음 중 낮은 가격으로 책정됩니다: 귀하의 시장가치 곱하기 6% 또는 뉴욕 주 법에 의해 정해진 제한된 액수. 감정가에 대한 보다 자세한 정보는 5페이지에 나와 있는 상세한 정보를 참고하십시오.

NOTICE OF PROPERTY VALUE

#00000000000000000000#

IMA PROPOWNER
123 45TH ST
BROOKLYN NY 00000-0000

January 15, 2016

OWNER NAME
IMA PROPOWER
PROPERTY ADDRESS
123 45 STREET
BOROUGH BLOCK LOT
BROOKLYN 0000 00
TAX CLASS: 1 (Primarily one to three unit residential property)
BUILDING CLASS: B1 (Two-family dwelling)
UNITS: 2 residential

THIS IS NOT A BILL. This notice gives you information about how the New York City Department of Finance values your property.

Property Assessment

	Current Tax Year July 1, 2015 - June 30, 2016	Change	Upcoming Tax Year July 1, 2016 - June 30, 2017
Market Value	\$970,000	-\$33,000	\$937,000
Assessment Percentage	6%	--	6%
Assessed Value	\$34,160	+\$260	\$34,420
Effective Market Value	--	--	\$573,666
Exemption Value	\$1,580	-\$30	\$1,550
Taxable Value	\$32,580	+\$290	\$32,870

Exemption: BASIC STAR



부동산에 관한 설명

기본 부동산 정보: 소유권, 설명, 분류 및 BBL

부동산 식별: BBL

뉴욕시 내 각 부동산은 자치구(Borough), 블록(Block)과 터(Lot)라고 불리는 3가지 숫자(BBL)로 식별됩니다. BBL은 세금, 구역 규제, 공사 및 기타 목적을 위해 부동산을 식별하는 데 사용됩니다. 재정국은 이러한 번호를 대부분의 부동산 통신문에 사용합니다. 재정국으로 연락하실 때 이 BBL 번호를 미리 알고 계시면 귀하의 문제를 더욱 신속히 해결하는 데 도움이 될 것입니다.

자치구(Borough) 번호가 항상 제일 먼저 옵니다:

1 = 맨해튼 2 = 브롱스 3 = 브루클린 4 = 퀸즈 5 = 스테이튼 아일랜드

블록(Block) 번호가 두 번째로 옵니다: 터(Lot) 번호가 제일 나중에 옵니다:

최고 5자리 수까지 될 수 있습니다. 최고 4자리 수까지 될 수 있습니다.



공제

귀하의 공제 내역이 여기에 나와 있습니다. 공제는 귀하의 세금이 계산되기 전에 감정가를 줄입니다.

귀하의 부동산 가치 공지서에

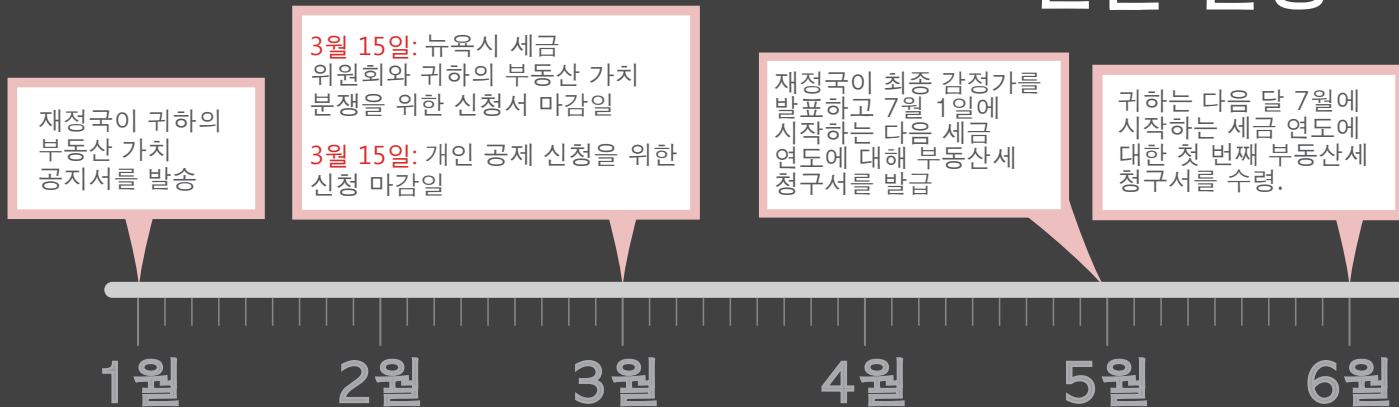
잘못된 정보가 있다면

어떻게 해야 하는가.

만약 귀하의 부동산 감정가가 너무 높게 산정되었다면, 귀하에게는 독립 시 기관인 뉴욕시 세금 위원회에 이의를 제기할 권리가 있습니다. 세금 위원회는 귀하의 부동산세 등급을 변경하고, 감정가를 낮추거나 공제를 조절할 권한을 갖고 있습니다. 세금 위원회에 이의를 제기할 때 변호사가 필요 없으며, 개인 심의회에 출석할 필요도 없습니다(본인이 원치 않는 한).

- 세금 위원회에 제출할 이의 신청서는 반드시 3월 15일까지 접수되어야 하며 세금 위원회 웹사이트 nyc.gov/html/taxcomm에서 다운받으실 수 있습니다.
- 세금 위원회가 귀하의 감정가를 낮추기 위해서는 귀하는 반드시 귀하의 부동산 가치가 효율적 시장가치보다 낮음을 증명해야 합니다.
- 만약 세금 위원회의 결정에 동의하지 않으시면, 귀하에게는 뉴욕주 고등법원에 약식 소액 재판(SCARP) 탄원서를 접수하여 이 문제를 더 깊게 검토할 권리가 있습니다. 약식 소액 재판 탄원서는 뉴욕주 법원 행정처 웹사이트 nycourts.gov에서 받으실 수 있으며 접수 마감일은 10월 25일입니다.
- 귀하의 부동산에 관한 의견 불일치(예: 귀하의 부동산에 관한 묘사가 올바르지 않음)한 부분을 저희에게 알리고 싶으시다면, 재정국에 정보 정정 신청을 접수하실 수 있습니다. 이 신청서는 반드시 3월 15일까지 접수되어야 하며, 매년 1월 15일과 3월 15일 사이 저희 웹사이트 nyc.gov/finance에서 받아 보실 수 있습니다.
- 재정국에 이 신청서를 접수하는 것이 세금 위원회에 귀하의 감정가에 대한 이의 신청을 대신하는 것이 아님을 명심하시는 것이 중요합니다.

연간 일정



부동산 가치에 관한 질문

질문

잠재적 매매 가격에 있어서 재정국의 시장가치가 갖는 의미가 무엇인가?

답변

저희 시장가치는 세금 목적을 위한 것입니다. 저희는 귀하의 시장가치를 비슷한 매매에서 3년간의 자료를 바탕으로 산정합니다.

질문

왜 귀하의 부동산 감정가가 변경되었는가?

답변

- 시장가치의 변경 - 귀하의 주택과 비슷한 주택의 최근 매매 가격에 의해 변경될 수 있습니다.
- 귀하가 새로 공사 또는 개조를 하셨습니다(이 말은 곧 귀하의 부동산 감정가가 일반 제한율 적용 대상이 아님을 의미합니다).
- 귀하가 공제/과세경감 혜택을 잃으셨거나 혜택이 줄어들었습니다.
- 귀하의 감정가가 시장가치에서 이전 변경가에 가까워지고 있습니다.

부동산세

새 세금 연도 시작:
귀하는 전 연도의
세율로
과세되었습니다.

시 위원회는 세율에 대해 표결하고 시장은 이에 서명합니다. 세율은 등급 몫이 결정되는 11월에 최종 책정됩니다. 이러한 세율이 적용되는 세금 연도에서 거의 반을 지났기 때문에 전반기에 대한 세금이 새 세율로 재계산됩니다.

7월

8월

9월

10월

11월

12월

