налоги на жилую недвижимость
В ГОРОДЕ НЬЮ-ЙОРК

класс два

кооперативы
кондоминиумы
объекты аренды
из 4+
жилых помещений

2

NYC
Department of Finance

КУДА ИДУТ ВАШИ налоговые платежи?

За 2016 фискальный год, который закончился 30 июня 2016 г., в городе Нью-Йорк налог на недвижимость составил 43% от всех собранных налоговых платежей. На этой диаграмме показано, как были потрачены все городские налоговые платежи.

каким образом вычисляется счет на налог на недвижимость

НИЖЕ ПРИВЕДЕНА ФОРМУЛА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВ НА ВАШУ НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА 2: ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ = {(ОЦЕНЕННАЯ СТОИМОСТЬ МИНУС ЛЬГОТЫ) (X) НАЛОГОВУЮ СТАВКУ} МИНУС СКИДКИ

Данная формула состоит из 5 шагов:

1

ОПРЕДЕЛИТЬ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ

Как правило, мы оцениваем вашу недвижимость Класса 2 на основании ее потенциала приносить доход.

2

ОПРЕДЕЛИТЬ ОЦЕНЕННУЮ СТОИМОСТЬ

Рыночная стоимость X 45% (уровень оценки) = Оцененная стоимость (за исключением зданий, имеющих 10 или менее помещений, где возрастания на Оцененную стоимость ограничиваются пределом)

3

ОПРЕДЕЛИТЬ ПРОМЕЖУТОЧНУЮ ОЦЕНЕННУЮ СТОИМОСТЬ

20% ставка постепенного введения изменений оценки для объектов недвижимости из 11 или более помещений

4

ПРИМЕНИТЬ ИМЕЮЩИЕСЯ В АРХИВЕ ЛЬГОТЫ

Оцененная стоимость или Промежуточная оцененная стоимость — льготы (снижения оценки) = Величина, подлежащая налогообложению

5

СЧЕТ К УПЛАТЕ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Величина, подлежащая налогообложению X налоговую ставку — скидки (снижение налога) = Налог на недвижимость

1 Рыночная стоимость – Оценка недвижимости

Управление Финансов определяет Рыночную стоимость всей недвижимости в городе Нью-Йорк – приблизительно 1 045 000 объектов недвижимости каждый год. Рыночная стоимость – это ценность вашей недвижимости, определенная Управлением Финансов на основании классификации вашей недвижимости и требований, изложенных в законе штата Нью-Йорк.

НАЛОГОВЫЕ КЛАССЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость в городе Нью-Йорк делится на различные классы, каждый из которых по-разному трактуется в соответствии с законом. Тип принадлежащей вам недвижимости определяет ваш класс и то, как оценивается стоимость вашей недвижимости.

Жилая недвижимость, состоящая из одного-трех помещений

Недвижимость для оборудования компаний по предоставлению коммунальных услуг и определенных франшиз

Жилая недвижимость, состоящая из более 3 помещений, включая кооперативы и кондоминиумы

Любая другая недвижимость, включая офисные здания, предприятия, магазины, отели и лофты

В городе Нью-Йорк каждый налоговый класс платит различную долю налога на недвижимость. Часть налога на недвижимость каждого класса называется ‘долей класса’. Закон штата Нью-Йорк устанавливает ограничения того, насколько ежегодно могут возрастать доли класса. Городской Совет может сделать запрос, чтобы законодательный орган штата понизил эти возрастания. Когда они будут установлены на год, тогда будут использованы доли класса для определения налоговых ставок для каждого класса.

2017 ФИСКАЛЬНЫЙ ГОД	КЛАСС 1	КЛАСС 2	КЛАСС 3	КЛАСС 4
Налоговые ставки	19.991%	12.892%	10.934%	10.574%
Рыночная стоимость	46.25%	23.59%	3.29%	26.87%
Оплаченный % от городского налога на недвижимость	15.49%	36.75%	6.85%	40.91%

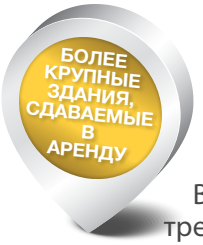
Примечание: Данные значения приблизительны. 2017 фискальный год длится с 1 июля 2016 по 30 июня 2017.

класс 2
рыночная стоимость

Закон штата Нью-Йорк обязывает нас оценивать все объекты недвижимости Класса 2 как объекты, приносящие доход, основываясь на их доходах и расходах. Это значит, что, когда вы увидете установленную нами Рыночную стоимость для вашей недвижимости, она может отличаться от той величины, которую вы бы ожидали увидеть в качестве ее цены продажи.

Для получения Рыночной стоимости вашей недвижимости мы используем статистическую модель в качестве способа нахождения типичных доходов и расходов для объектов недвижимости, похожих на вашу (в отношении размера, местоположения, количества помещений и возраста). Далее, к данным о доходе мы применяем формулу для получения Рыночной стоимости вашей недвижимости.

Объекты недвижимости Класса 2 включают в себя сдаваемые в аренду здания, кондоминиумы и кооперативы. Все они оцениваются как приносящие доход объекты недвижимости. Существуют вариации того, как мы определяем Рыночную стоимость вашей недвижимости, в зависимости от того, живете ли вы в более крупном кондоминиуме или кооперативе, состоящем из 11 или более помещений, или в меньшем здании, имеющем 10 или менее помещений.



БОЛЕЕ КРУПНЫЕ ЗДАНИЯ, СДАВАЕМЫЕ В АРЕНДУ

В соответствии с законом от большинства владельцев зданий требуется предоставлять ежегодную декларацию о Доходах и расходах с недвижимости (Real Property Income and Expense (RPIE)). Для определения Рыночной стоимости недвижимости, сдаваемой в аренду, мы используем предоставленную владельцами информацию о доходах и расходах, чтобы приблизительно оценить текущий чистый доход от вашей недвижимости (доход после расходов). Наша приблизительная оценка чистого дохода включает в себя урегулирования предоставленной информации на основании наших статистических моделей и оценочных указаний. Затем, к приблизительной оценке чистого дохода мы применяем коэффициент капитализации, чтобы получить Рыночную стоимость вашей недвижимости. Коэффициентом капитализации является ожидаемый размер возврата на основании дохода, принесенного вашим зданием. Вы можете найти приблизительную оценку своих доходов, расходов и коэффициент капитализации на нашем сайте nyc.gov/finance.

БОЛЕЕ КРУПНЫЕ КОНДОМИНИУМЫ И КООПЕРАТИВЫ – 11 ИЛИ БОЛЕЕ ПОМЕЩЕНИЙ

Закон штата обязывает к тому, чтобы кондоминиумы или кооперативы оценивались как сдаваемые в аренду здания.

Ваш кооператив или кондоминиум состоит из владения отдельными жилыми помещениями. Мы должны оценивать ваше здание как приносящее доход, таким обоазом, мы не начинаем с оценки вашего жилого помещения. Вместо этого, мы сравниваем ваше здание с похожими зданиями, сдаваемыми в аренду. Мы используем метод статистического моделирования, чтобы установить приблизительную оценку доходов и расходов для вашей недвижимости на основании сдаваемых в аренду объектов недвижимости, которые похожи на вашу недвижимость в отношении размера, местоположения, количества помещений и возраста. Затем, к приблизительной оценке чистого дохода (дохода после расходов) мы применяем коэффициент капитализации. Коэффициент капитализации – это ожидаемый размер возврата на основании дохода, установленного для вашей недвижимости. Вы можете найти сопоставимые объекты недвижимости, которые мы выбрали и использовали, чтобы произвести Рыночную стоимость вашей недвижимости, на сайте nyc.gov/finance. Также вы можете посмотреть приблизительную оцененную прибыль, расходы и коэффициент капитализации.

КООПЕРАТИВЫ: Ваше здание в целом получает Рыночную стоимость. Вы можете увидеть Рыночную стоимость своего здания на сайте nyc.gov/finance.

КОНДОМИНИУМЫ: Сначала мы определяем Рыночную стоимость всего вашего здания. На основании фактора расположения помещений, который нам был выдан советом директоров кондоминиума в отношении вашего жилого помещения, мы определяем Рыночную стоимость вашего помещения. Если вы живете в новейшем здании, то фактором расположения помещений обычно является величина, которая была указана в плане о предложении по продаже вашего помещения

МЕНЬШИЕ ЗДАНИЯ – 10 ИЛИ МЕНЕЕ ПОМЕЩЕНИЙ

Меньшие здания Класса 2 также оцениваются как приносящие доход. Однако, так как от большинства этих зданий не требуется предоставление декларации о Доходах и расходах с недвижимости (Real Property Income and Expense (RPIE)), то подход к их оценке упрощен путем использования метода Коэффициента валового дохода (GIM):

- Приблизительно оценить типичный доход на квадратный фут, полученный сопоставимыми объектами недвижимости, сдаваемыми в аренду.
- Получить общий доход для здания путем умножения дохода на квадратный фут на общий квадратный метраж здания.
- Умножить приблизительно оцененный доход здания на фактор, чтобы получить величину Рыночной стоимости недвижимости. Например, здание с доходом в 100 000 долларов и, являющееся объектом применения коэффициента 10, было бы оценено в 1 миллион долларов.

2 Оцененная стоимость – Оценка недвижимости

Когда мы определим Рыночную стоимость вашей недвижимости, мы рассчитываем ее Оцененную стоимость. Величины Оцененной стоимости основываются на установленном проценте от Рыночной стоимости. Процент оценки для Класса 2 составляет 45%; таким образом, чтобы получить Оцененную стоимость вашей недвижимости, ее Рыночная стоимость умножается на 45%.

НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА 2 С 10 ИЛИ МЕНЕЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ: Существует и другой фактор, влияющий на вычисление Оцененной стоимости зданий Класса 2 с 10 или менне помещениями: закон штата ограничивает, насколько ежегодно может возрастать Оцененная стоимость меньшего здания Класса 2 (Класс 2a, b или c) в городе Нью-Йорк. Она не может вырасти более чем на 8% с предшествующего года или на 30% за пять лет. Таким образом, Оцененной стоимостью вашей недвижимости будет более низкая величина: 45% от ее Рыночной стоимости или величина предела. Из-за существования пределов большинство величин Оцененной стоимости недвижимости Класса 2a, b и c будет ниже 45%-ой оценки. Это означает, что для того, чтобы величина Оцененной стоимости достигла изменений Рыночной стоимости, могут потребоваться многие годы. Может случиться так, что даже, когда Рыночная стоимость вашей недвижимости сокращается, ее Оцененная стоимость продолжает увеличиваться, так как это по-прежнему составит меньше 45% от нынешней Рыночной стоимости вашей недвижимости. Пожалуйста, заметьте, что физические изменения в отношении вашей недвижимости не ограничиваются пределами данным способом. Они применяются в полном объеме к Рыночной стоимости вашей недвижимости, а затем, как правило, оцениваются в 15% от возрастания.

Более подробную информацию о пределах на Оцененную стоимость вы можете найти в Руководстве по налогам на недвижимость Класса 1 (Class 1 Property Tax Guide) на сайте nyc.gov/finance.

3 Промежуточная оцененная стоимость – Для недвижимости Класса 2 с 11 или более помещениями

Другим фактором, влияющим на вычисление Оцененной стоимости вашей недвижимости, является требование Закона штата о том, чтобы мы постепенно вводили любые изменения в Оцененной стоимости вашей недвижимости на протяжении периода в пять лет. Это значит, что мы ежегодно в течение пяти лет применяем 20% от изменения. Когда каждый год проводится новая оценка, то любое дополнительное изменение снова растягивается на пятилетний период. В какой-либо заданный год, применяются многочисленные переходы, в результате которых ежегодно образуется Оцененная стоимость и Промежуточная оцененная стоимость для вашей недвижимости. Закон требует, чтобы мы использовали более низкую из величин, - Оцененную стоимость или Промежуточную оцененную стоимость вашей недвижимости, - чтобы получить ваш счет к уплате налога на недвижимость. Пожалуйста, заметьте, что физические изменения в отношении вашей недвижимости постепенно не вводятся. Они применяются в полном объеме к Рыночной стоимости вашей недвижимости, а затем умножаются на соотношение оценки размером в 45%.

как мы определяем

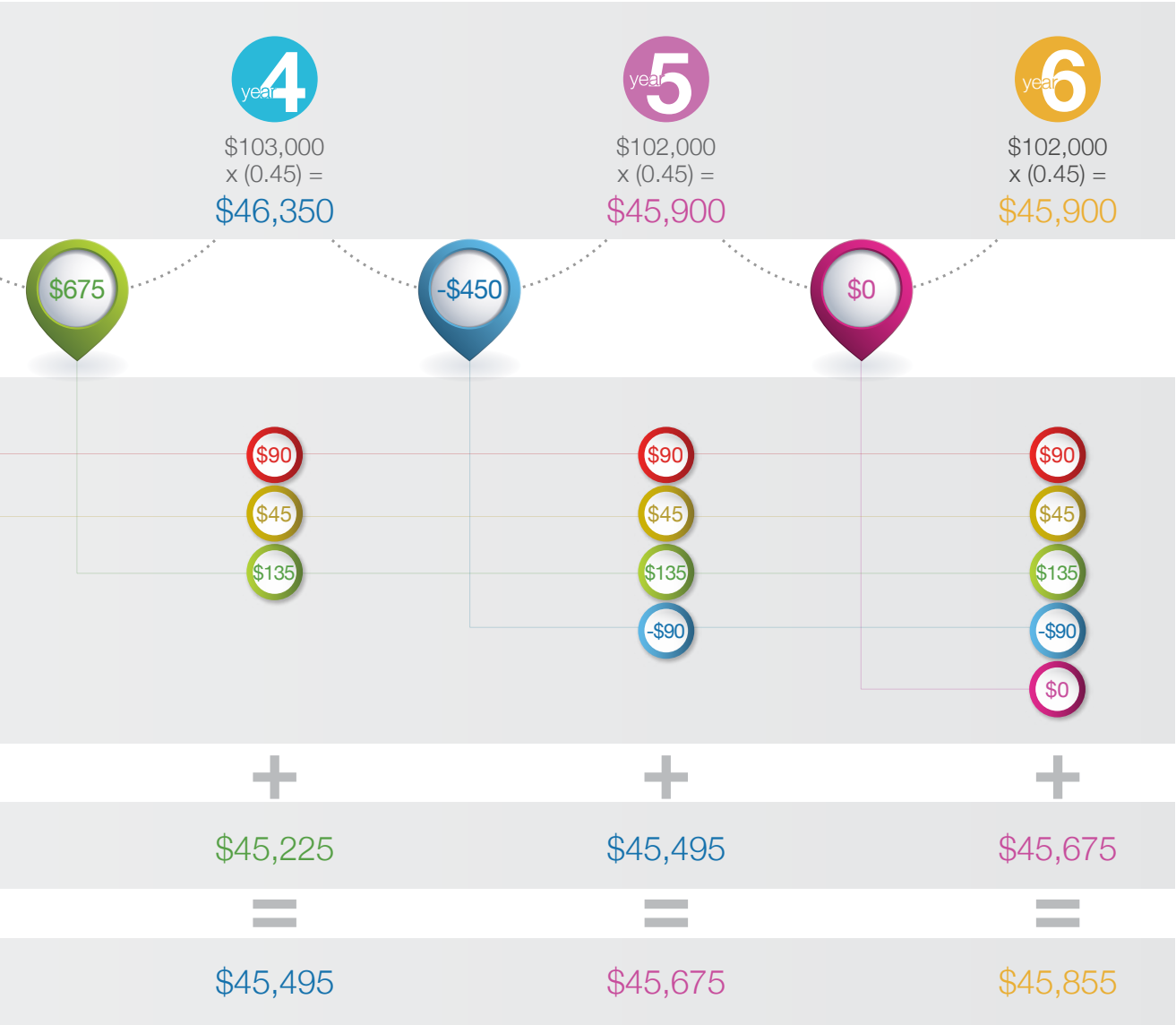
Ниже приведен подробный пример того, как постепенно вводятся промежуточные оценки – 20% от изменения в ежегодной Оцененной стоимости вашей недвижимости применяется каждый год в течение

	1 year	2 year	3 year
Рыночная стоимость недвижимости	$100,000	$101,000	$101,500
% оценки для Класса 2	x (0.45) =	x (0.45) =	x (0.45) =
ОЦЕНЕННАЯ СТОИМОСТЬ	$45,000	$45,450	$45,675
Различие в ежегодной оценке		$450	$225
20% ставка постепенного введения изменений оценки для объектов недвижимости с 11 или более помещениями		$90	$90 $45
		+	+
ОЦЕНЕННАЯ СТОИМОСТЬ ЗА ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД		$45,000	$45,090
		=	=
ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ОЦЕНЕННАЯ СТОИМОСТЬ	$45,000	$45,090	$45,225

промежуточную оцененную стоимость

НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА 2 С 11 ИЛИ БОЛЕЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

периода в пять лет. Не забывайте, что в соответствии с законом требуется, чтобы для получения вашего счета к уплате налога на недвижимость мы использовали более низкую величину: Оцененную стоимость или Промежуточную оцененную стоимость.



4 ШАГ

Льготы – Снижение налога на недвижимость

В городе и штате Нью-Йорк владельцам жилой недвижимости предлагается несколько льгот на налог на недвижимость. Владельцы жилых помещений в кондоминиумах получают их для своего помещения. Ежегодно Управление Финансов информирует советы директоров кооперативов о том, для каких жилых помещений имеются личные льготы; совет директоров распределяет эти льготы на помещения кооператива в качестве общей оплаты. На счете на налог на недвижимость, который вы получите в июне, показаны имеющиеся у вас льготы и скидки на предстоящий налоговый год, который начинается 1 июля.

- Крайним сроком подачи заявлений на получение личных льгот является 15 марта для льготы, которая начнет свое действие 1 июля того же года.
- Крайним сроком подачи заявлений на получение скидки для кооперативов/кондоминиумов является 15 февраля для скидки, которая начнет свое действие 1 июля того же года.

ЛИЧНЫЕ ЛЬГОТЫ

Льгота STAR (Школьное налоговое пособие) Основная льгота STAR	Усовершенство-ванная льгота STAR	Льгота SCHE (Льгота для пожилых владельцев недвижимости)	Льгота DHE (Льгота для недееспособных владельцев недвижимости)
Доступна всем владельцам домов, кооперативов и кондоминиумов с урегулированным ежегодным доходом в 500 000 долларов или меньше, при условии, что хотя бы один из владельцев использует недвижимость в качестве его или ее основного места проживания. Возрастных ограничений не предусматривается.	Доступна пожилым людям (в возрасте 65 лет и старше) с ежегодным урегулированным валовым доходом в $86,000 долларов или меньше.	Доступна пожилым людям (в возрасте 65 лет и старше) с ежегодным урегулированным валовым доходом менее 37 400 долларов.	Доступна для недееспособных владельцев недвижимости с ежегодным урегулированным валовым доходом менее 37 400 долларов.

Льгота для ветеранов	Льгота для недееспособных жертв преступлений и “Доброго Самарянина”	Льгота для духовенства
Доступна ветеранам войск США, которые служили во время определенных конфликтных ситуаций, их супругам, вдовам/вдовцам соответствующих критериям ветеранов, и родителям Золотой звезды (Gold Star) (т. е. родителям солдатов, которые погибли в бою).	Доступна жертвам преступлений, которые стали недееспособными в результате преступления, и “Добрым Самарянам”, которые стали недееспособными во время попытки предотвратить преступление или помочь жертве. Полицейские не подходят для получения этой льготы. Соответствующие критериям кандидаты должны внести изменения в свое жилье в соответствии с потребностями недееспособности.	Доступна членам духовенства, чья основная работа является пастырской, членам духовенства на пенсии и вдовам/вдовцам членов духовенства. Члены духовенства (не религиозные организации) должны быть владельцами жилья.

Хотите подать заявление на получение льготы?
Желаете подробнее ознакомиться со скидками?

Какова разница между двумя видами снижений?

Льготы

Льгота снижает Оцененную стоимость вашей недвижимости до того, как рассчитываются ваши налоги.

Скидки

Скидка снижает ваши налоги после того, как они уже были рассчитаны.

Льготы и Скидки – Что они собой представляют и кто может подавать заявление на их получение

Требования для соответствия критериям и преимущества на получение льгот и скидок могут изменяться согласно закону. Для полного списка льгот и скидок, получения новейшей информации и для того, чтобы загрузить заявления, посетите, пожалуйста, сайт nyc.gov/finance.

ЛЬГОТЫ ДЛЯ ЗДАНИЙ

421	J51
Частичная льгота по налогу на недвижимость для нового строительства жилых квартирных зданий. Этой программой управляет Департамент сохранения и развития жилищного фонда города Нью-Йорк.	Частичная льгота по налогу на недвижимость для ремонта жилых квартирных зданий. Этой программой управляет Департамент сохранения и развития жилищного фонда города Нью-Йорк.

СКИДКИ

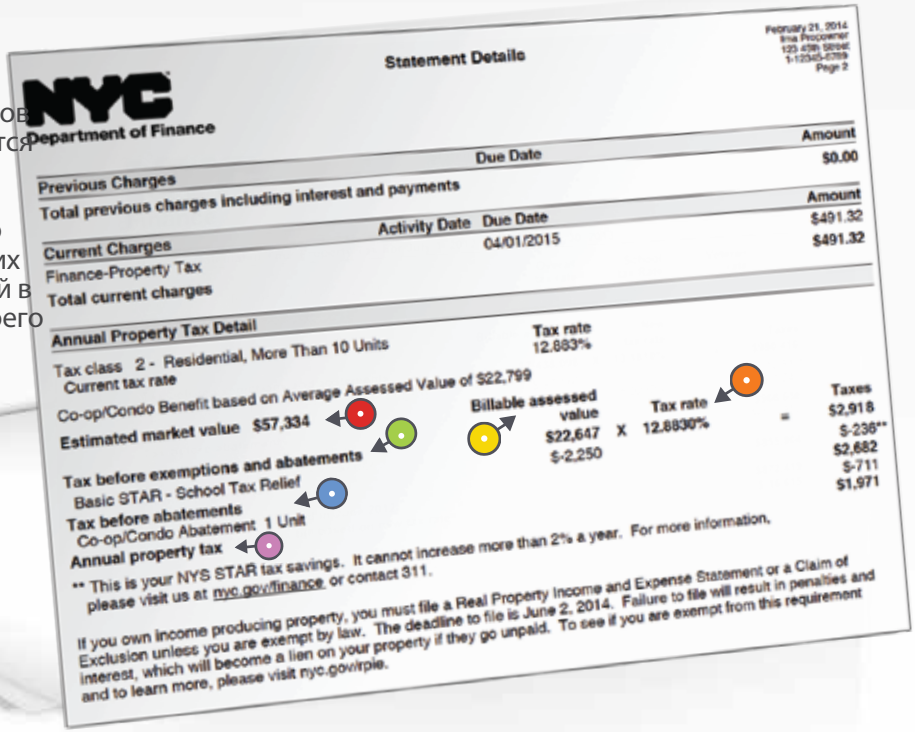
Кооператив/Кондоминиум	J51
Снижает размер подлежащего уплате налога на недвижимость для владельцев жилых помещений в кондоминиуме и кооперативе. Строительство должно относиться ко всему девелопменту.	Частичная скидка на налог на недвижимость для ремонта жилых квартирных зданий. Этой программой управляет Департамент сохранения и развития жилищного фонда города Нью-Йорк.
Солнечная энергетика	**Озеленение крыш**
Предоставляет скидку на налог на недвижимость для объектов недвижимости, которые используют солнечную энергетику через солнечные панели. Этой программой управляет Департамент зданий города Нью-Йорк.	Одноразовая скидка на налог на недвижимость для объектов недвижимости, в которых осуществлено озелениние крыш. Этой программой управляет Департамент зданий города Нью-Йорк.

Желаете проверить льготы и скидки для вашей недвижимости? Посетите сайт nyc.gov/finance.

Шаг 5 Ваш счет на налог на недвижимость – Класс 2

Ниже приведен пример счета на налог на недвижимость для кооператива Класса 2, состоящего из более 10 жилых помещений, наряду с разъяснением каждой из перечисленных величин.

Примечание: Владельцы кооперативов не получают этот счет; он отправляется по почте совету директоров кооператива, и совет распределяет налоги на недвижимость для каждого жилого помещения в качестве части их общей оплаты. Владельцы помещений в кондоминиуме получают счет для своего помещения. Все счета на налог на недвижимость доступны в Интернете на сайте nyc.gov/finance.



NYC Department of Finance

Statement Detailc

February 21, 2014
Ima Procrastinator
123 45th Street
1-12345-6789
Page 2

Previous Charges	Due Date	Amount
Total previous charges including interest and payments		$0.00

Current Charges	Activity Date	Due Date	Amount
Finance-Property Tax		04/01/2015	$491.32
Total current charges			$491.32

Annual Property Tax Detail

Tax class 2 - Residential, More Than 10 Units
Current tax rate — Tax rate 12.883%

Co-op/Condo Benefit based on Average Assessed Value of $22,799

		Billable assessed value		Tax rate		Taxes
Estimated market value	$57,334	$22,647	X	12.8830%	=	$2,918
Tax before exemptions and abatements						$-236**
Basic STAR - School Tax Relief		$-2,250				$2,682
Tax before abatements						$-711
Co-op/Condo Abatement 1 Unit						$1,971
Annual property tax						

** 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.

If you own income producing property, you must file a Real Property Income and Expense Statement or a Claim of Exclusion unless you are exempt by law. The deadline to file is June 2, 2014. Failure to file will result in penalties and interest, which will become a lien on your property if they go unpaid. To see if you are exempt from this requirement and to learn more, please visit nyc.gov/rpie.

Рыночная стоимость
Управление Финансов оценивает вашу недвижимость на основании ее потенциала приносить доход.

Оцененная стоимость
Оцененная стоимость вашей недвижимости выбирается из более низкой величины: Рыночной стоимости вашей недвижимости, умноженной на 45%, либо промежуточной величины.

Льготы
Величина льгот вычитается из Оцененной стоимости.

Величина, подлежащая налогообложению
Величина, подлежащая налогообложению, - это Оцененная стоимость минус величина льготы.

Налоговая ставка
Одобренная городскими властями налоговая ставка для объектов недвижимости Класса 2 применяется к налогооблогаемой величине для вычисления вашего налога на недвижимость. Ваша налоговая ставка на недвижимость на налоговый год не окончательна до ноября. Поэтому вы видите здесь две налоговые ставки: к вашему июльскому и октябрьскому счетам была применена налоговая ставка с предыдущего года. На показанном здесь счете, который подлежит оплате в январе, указана новая налоговая ставка, которая была окончательно установлена в ноябре.

Ежегодный налог на недвижимость
Если у вас есть какие-нибудь скидки, то они применяются и вычитаются из суммы ваших налогов, чтобы определить ваш окончательный счет на налог на недвижимость.

Вы можете увидеть свой счет на налог на недвижимость на сайте nyc.gov/finance.

Обзор того, как рассчитывается ваш счет на налог на недвижимость

ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ = {(ОЦЕНЕННАЯ СТОИМОСТЬ МИНУС ЛЬГОТЫ) (X) НАЛОГОВУЮ СТАВКУ} МИНУС СКИДКИ

1 **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:**
57 334 долларов

2 **ОЦЕНЕННАЯ СТОИМОСТЬ:** Рыночная стоимость (x) 45% (уровень оценки) = Оцененная стоимость (за исключением зданий с 10 или менее помещениями, которые ограничены пределами)
25 800 долларов

3 **ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ОЦЕНЕННАЯ СТОИМОСТЬ**
20% ставка постепенного введения изменений оценки для объектов недвижимости с 11 или более помещениями
22 647 долларов

4 **ЛЬГОТЫ:** Оцененная стоимость или Промежуточная оцененная стоимость минус льготы (снижение оценки) = Сумма налогообложения
22 647 долларов -1 832* долларов = 20 815 долларов

5 **ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ:** Сумма налогообложения X Налоговую ставку* минус скидки
20 815 долларов X 12,883% минус Скидки (711) = 1 971 долларов

** Налоговая ставка 2012/2013 налогового года; ставки изменяются из года в год*

оплата счета на налог на недвижимость

Не забывайте, что ваш счет на налог на недвижимость основан на оценке вашей недвижимости, включая любое(ые) изменение(я), внесенное(ые) Налоговой комиссией города Нью-Йорк. Пожалуйста, заметьте, что владельцы кооперативов и арендаторы не производят непосредственную оплату налога; он включен в их арендную плату или взымается, как часть общей платы за жилое помещение в кооперативе.

Когда вы получите свой счет, мы советуем его внимательно рассмотреть. Для вашего удобства счета на налог на недвижимость можно также просмотреть в сети Интернет на сайте nyc.gov/finance и оплатить свой налог на недвижимость, используя банаковские услуги на дому: либо через ваш банк, либо через сайт для оплаты счетов в Интернете. Вы можете произвести оплату посредством электронного чека или кредитной или дебитной карточки (пожалуйста, заметьте, что для использования карточки существует отдельная плата). Вы также можете отправить нам оплату по почте. Убедитесь, что вы внимательно следуете указаниям по оплате, которые находятся на счете.

Ниже описывается то, что можно ожидать в отношении расписания оплаты:

- **КВАРТАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ:** За все объекты недвижимости с Оцененной стоимостью 250 000 долларов или ниже нужно производить оплату налогов четыре (4) раза в год. Квартальные счета на налог на недвижимость обычно отправляются за месяц до даты оплаты налогов; даты оплаты налогов: 1 июля, 1 октября, 1 января и 1 апреля.
- **ПОЛУГОДОВЫЕ ПЛАТЕЖИ:** За все объекты недвижимости с Оцененной стоимостью более 250 000 долларов нужно производить оплату налогов два (2) раза в год. Полугодовые счета на налог на недвижимость обычно отправляются за месяц до даты их оплаты: 1 июля и 1 января.

ВЫ ОПЛАЧИВАЕТЕ НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ЧЕРЕЗ БАНК ИЛИ КОМПАНИЮ ОБСЛУЖИВАНИЯ ИПОТЕКИ?

Вы не получите по почте счет на налог на недвижимость, если только вы не несете ответственность за уплату других сумм, таких как тротуар и непредвиденные починки. Поскольку эти суммы не включены в оплату, произведенную вашим банком или ипотечной компанией; вы должны их оплатить сами.

уведомление о стоимости недвижимости

ЕЖЕГОДНОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ С ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ О ВАШЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Вся недвижимость оценивается по закону в соответствии с физическим состоянием недвижимости на 5 января. Позже в январе мы отправляем по почте владельцам недвижимости в городе Нью-Йорк Уведомление о стоимости недвижимости (NOPV).

Вы увидете, что Уведомление о стоимости недвижимости содержит важную подробную информацию о вашей недвижимости, включая приблизительную оценку Управления Финансов рыночной и оцененной стоимости вашей недвижимости. Имейте ввиду, что Уведомление о стоимости недвижимости не является счетом на налог и не требует оплаты. Эта информация будет использована в налоговом году, который начинается 1 июля.

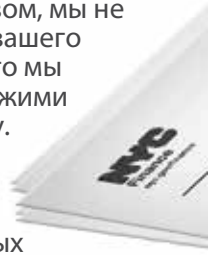
В Уведомлении о стоимости недвижимости также перечислены все имеющиеся у вас в нынешнем году льготы, а могут быть и перечислены некоторые из ваших льгот на следующий налоговый год, в зависимости от того, когда вы подали на них заявление.

Пожалуйста, заметьте, что владельцы помещений в кооперативах не получают Уведомление о стоимости недвижимости для жилых помещений; совет директоров кооператива получает Уведомление о стоимости недвижимости для здания. Владельцы помещений в кондоминиумах получают Уведомление о стоимости недвижимости для своего помещения. Все Уведомления о стоимости недвижимости можно рассмотреть в Интернете на сайте nyc.gov/finance. Если ваша недвижимость классифицирована как Класс 2a, 2b или 2c, то для ознакомления с более подробной информацией о вашем Уведомлении о стоимости недвижимости обратитесь к Руководству по налогам на недвижимость для Класса 1.

Ниже приведен пример Уведомления о стоимости недвижимости для кондоминиума Класса 2 в здании с 11 или более помещениями.

Рыночная стоимость

Мы должны оценивать ваше здание как приносящее доход, таким образом, мы не начинаем расчет со стоимости вашего жилого помещения. Вместо этого мы сравниваем ваше здание с похожими зданиями, сдаваемыми в аренду. Мы используем методы статистического моделирования для распределения приблизительных доходов и расходов для вашей недвижимости на основании объектов недвижимости, сдаваемых в аренду, которые похожи на вашу недвижимость в отношении ее размера, местоположения, количества помещений и возраста).

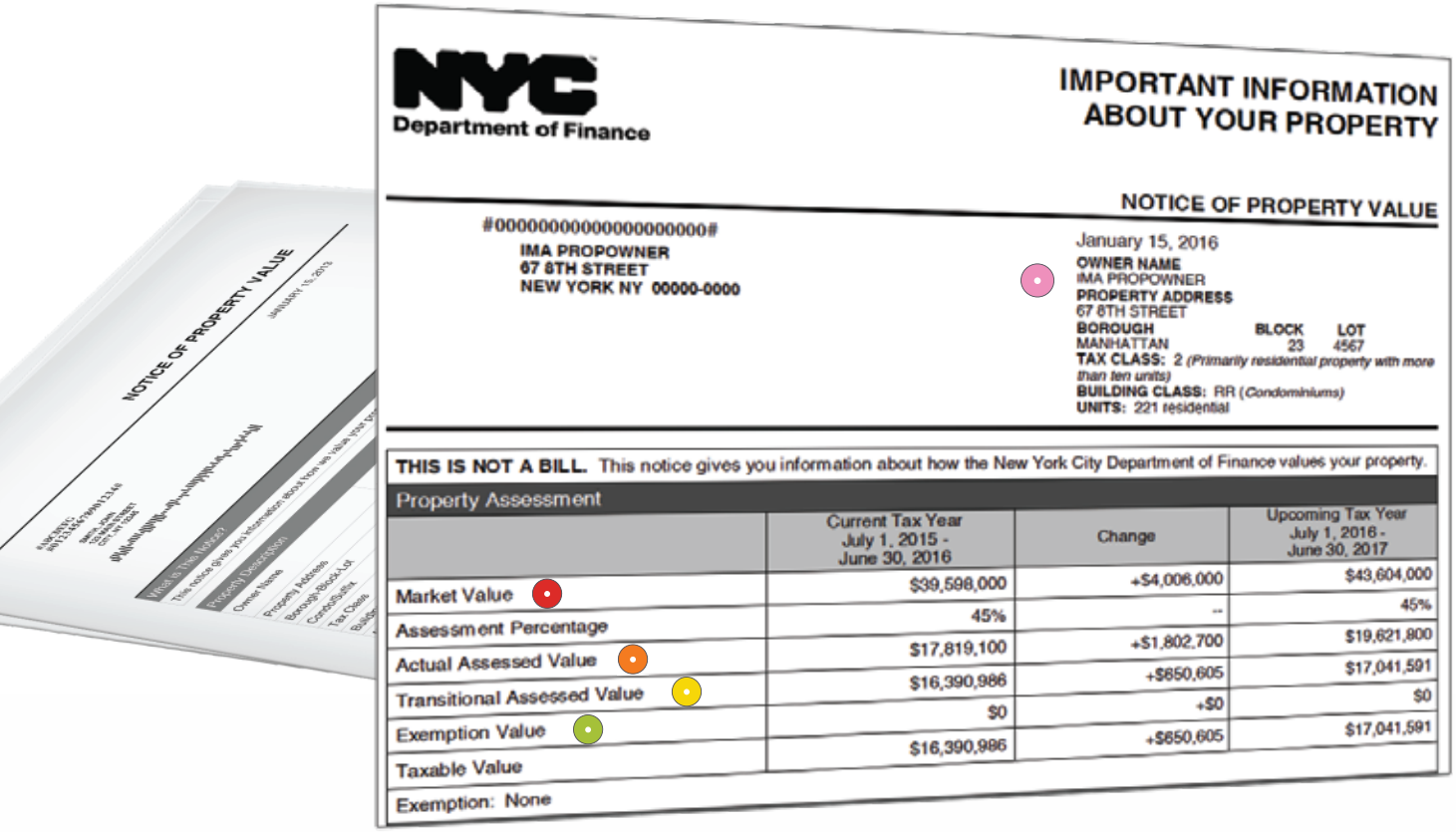


Действительная рыночная стоимость

Оцененная стоимость вашей недвижимости выбирается из более низкой величины: Рыночной стоимости вашей недвижимости, умноженной на 45%, или промежуточной суммы. Для получения более подробной информации об Оцененной стоимости, откройте, пожалуйста, страницу 7.

Промежуточная сумма

Мы применяем 20% ставку от полного изменения Оцененной стоимости ежегодно на протяжении пяти лет, если только не было проведено физического благоустройства объекта. В любом заданном году применяется переход за пять лет.



NYC Department of Finance

IMPORTANT INFORMATION ABOUT YOUR PROPERTY

NOTICE OF PROPERTY VALUE

#00000000000000000000#
IMA PROPOWNER
67 8TH STREET
NEW YORK NY 00000-0000

January 15, 2016
OWNER NAME
IMA PROPOWNER
PROPERTY ADDRESS
67 8TH STREET
BOROUGH MANHATTAN | BLOCK 23 | LOT 4567
TAX CLASS: 2 *(Primarily residential property with more than ten units)*
BUILDING CLASS: RR *(Condominiums)*
UNITS: 221 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	$39,598,000	+$4,006,000	$43,604,000
Assessment Percentage	45%	--	45%
Actual Assessed Value	$17,819,100	+$1,802,700	$19,621,800
Transitional Assessed Value	$16,390,986	+$650,605	$17,041,591
Exemption Value	$0	+$0	$0
Taxable Value	$16,390,986	+$650,605	$17,041,591

Exemption: None

Описание недвижимости

Основная информация о недвижимости: собственность, описание, классификация и сведения о районе, квартале и участке (BBL).

Идентификация недвижимости: сведения о районе, квартале и участке (BBL)

Каждый объект недвижимости в городе Нью-Йорк отождествляется по набору, состоящему из трех номеров, что называется сведениями о районе, квартале и участке (BBL). Сведения о районе, квартале и участке (BBL) используются для распознания недвижимого имущества в целях налогообложения, районирования, строительства и другого. Управление Финансов использует эти номера для большинства корреспонденции относительно недвижимости. Убедитесь, что ваши сведения о районе, квартале и участке (BBL) у вас под рукой, когда вы связываетесь с Управлением Финансов – это поможет быстрее разрешить ваши проблемы.

Номер района всегда первый:

1 = Манхэттен 2 = Бронкс 3 = Бруклин 4 = Куинс 5 = Статен-Айленд

Номер квартала второй

Он может содержать до 5 цифр.

Номер участка последний

Он может содержать до 4 цифр.

Льготы

Здесь перечислены ваши льготы. Льготы снижают оцененную стоимость вашей недвижимости до того, как рассчитываются налоги.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ВЫ ДУМАЕТЕ, ЧТО ВАШЕ УВЕДОМЛЕНИЕ О СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

содержит неверную информацию

Если вы думаете, что оцененная стоимость, определенная для вашей недвижимости, слишком высока, у вас есть право оспорить это в Налоговой комиссии города Нью-Йорк, являющейся независимым городским агентством. Налоговая комиссия обладает полномочием изменить налоговый класс вашей недвижимости, уменьшить ее оценку и урегулировать льготы. Для подачи заявления в Налоговую комиссию вам не понадобится адвокат и вам не требуется посещать личное слушание (за исключением, если вы пожелаете это сделать).

- Формы заявления для подачи апелляции в Налоговую комиссию должны быть получены до 1 марта, и их можно найти, посетив сайт Налоговой комиссии: nyc.gov/html/taxcomm
- Аппеляция оценок для кооперативов, кондоминиумов и сдаваемыемых в аренду зданий проводится совместно в качестве всего здания или девелопмента. Тем не менее, заявления для помещений кондоминиума также могут подаваться и отдельно.
- Пожалуйста, заметьте, если у вас есть меньший объект недвижимости Класса 2 с 10 или менее помещениями, то вы должны доказать, что стоимость вашей недвижимости меньше ее Действительной рыночной стоимости, чтобы Налоговая комиссия понизила оценку вашей недвижимости. Для получения более подробной информации о Действительной рыночной стоимости обратитесь, пожалуйста, к Руководству по налогам на недвижимость для Класса 1.
- Если вы хотите сообщить нам о каком-либо несоответствии по отношению к вашей недвижимости (например, описание вашей недвижимости ошибочно), вы можете подать заявку на внесение изменений в Управление Финансов. Для вашего налогового класса эта форма должна быть подана до 1 марта, и ее можно найти на нашем сайте nyc.gov/finance в период времени с середины января до крайнего срока 1 марта.
- Важно помнить, что подача этой формы в Управление Финансов не заменяет процедуру апелляции оцененной стоимости вашей недвижимости в Налоговой комиссии.

обзор года по отношению к налогам на недвижимость

ЯНВАРЬ

Управление Финансов отправляет по почте Уведомление о стоимости недвижимости.

ФЕВРАЛЬ

Крайний срок для подачи заявлений на получение скидки для кооператива/кондоминиума.

1 МАРТА

Крайний срок для оспаривания стоимости вашей недвижимости в Налоговой комиссии города Нью-Йорк.

15 МАРТА

Крайний срок для подачи заявления на получение личных льгот.

МАЙ

Управление Финансов выпускает окончательный список оценок и генерирует счета на налог на недвижимость на следующий налоговый год, который начинается 1 июля.

ИЮНЬ

Вы получите ваш первый счет на налог на недвижимость на налоговый год, который начинается в следующем месяце, в июле.

1 ИЮЛЯ

Начало нового налогового года; налогообложение проводится по прошлогодней налоговой ставке.

НОЯБРЬ

Городской Совет одобряет налоговые ставки, и это подкрепляется подписью Мэра. Как правило, они окончательно устанавливаюся в ноябре, когда определяются классовые доли. Так как к ноябрю уже почти прошло пол налогового года, ваши налоги на первую часть года пересчитываются по новой ставке.

Department of Finance

Rev. 01.13.17