

ضرائب العقارات السكنية في مدينة نيويورك

المنازل العائلية
المكونة من
وحدة
وحدتين
ثلاث وحدات

الفئة الأولى

أين تذهب الضرائب التي تدفعها؟



في مدينة نيويورك، كانت الضريبة العقارية تمثل 47% من جميع ضرائب المدينة التي تم جمعها في السنة المالية 2020، والتي انتهت في 30 يونيو 2020. يوضح هذا الجدول كيفية إنفاق جميع ضرائب المدينة.

كيف يتم حساب فاتورة ضريبتك العقارية

1 الخطوة تحديد القيمة السوقية

نحن نقيم سعر منزلك من خلال استخدام تحليل إحصائي يدمج بيانات، مثل أسعار البيع الحالية لعقارات مشابهة في منطقتك.

2 الخطوة تحديد القيمة المقدرة

القيمة المقدرة للعقار عبارة عن نسبة من القيمة السوقية له، ويتم استخدامها إلى جانب التعديلات الموضحة أدناه، وذلك بهدف تحديد فاتورة الضرائب العقارية السنوية. وفقاً للقانون، فإن القيمة المقدرة للعقار من الفئة 1 لا يمكن أن تزيد بنسبة أكثر من 6% سنوياً أو 20% على مدار خمس سنوات، ما لم تكن الزيادات في القيمة ناتجة عن أعمال بناء أو تجديد جديدة. وإضافة إلى ذلك، لا يمكن أن تتجاوز قيمتك المقدرة 6% من القيمة السوقية لمنزلك.

3 الخطوة تطبيق الإعفاءات المسجلة

تقدم مدينة نيويورك إعفاءات ضريبية تعرف بالاستثناءات المخصصة لكبار السن، وقدامى المحاربين، ورجال الدين، وذوي الإعاقة، وغيرهم من أصحاب المنازل. إذا كنت مؤهلاً لأي من هذه الإعفاءات، فإننا نطرح هذه المبالغ من القيمة المقدرة للعقار لتحديد قيمته الخاضعة للضريبة. (الرجاء زيارة www.nyc.gov/ownerexemption لمعرفة الإعفاءات الضريبية التي قد تكون مؤهلاً للحصول عليها).

4 الخطوة فاتورة الضريبة العقارية

نحن نقوم بحساب المبلغ الذي تددين به في الضرائب العقارية من خلال تطبيق معدل الضريبة في المدينة لعقارات الفئة 1، ويتم تعيين نسبة مئوية كل عام إلى القيمة الخاضعة للضريبة من قبل مجلس المدينة استناداً إلى متطلبات قانون الولاية بشكل جزئي. وفي حال كان العقار الخاص بك يتلقى نوعاً من الإعفاء الضريبي يعرف باسم التخفيض، فإننا نطرحه من فاتورتك لتقليل المبلغ الإجمالي الذي تددين به.

مثال

منزل لعائلة واحدة. يحصل المالك على إعفاء ضريبي وتخفيض	
714,000 دولار	القيمة السوقية
x .06	نسبة التقييم (في هذه الحالة، 6% من القيمة السوقية)
42,840 دولاراً	القيمة المقدرة
-2,000 دولار	مطروحاً منها إعفاء
40,840 دولاراً	القيمة الخاضعة للضريبة
x .21045	معدل الضريبة (يحدده مجلس المدينة سنوياً)
8,595 دولاراً	الضريبة العقارية قبل التخفيضات
-396 دولاراً	مطروحاً منها تخفيض
8,199 دولاراً	إجمالي الضريبة العقارية المستحقة

القيمة السوقية —تقييم عقارك

تحدد وزارة المالية القيمة السوقية لعقارك من الفئة الضريبية 1 باستخدام التحليل الإحصائي الذي يتضمن بيانات، مثل أسعار البيع الأخيرة للعقارات المماثلة في منطقتك. العقارات المماثلة هي تلك القريبة من عقارك في الحجم، والشكل، والعمر.

فئات الضريبة العقارية

تنقسم العقارات في مدينة نيويورك إلى أربع فئات، جميعها يتم تقديرها وتقييمها بشكل مختلف بموجب القانون. وتشمل الفئة الضريبية 1 العقارات السكنية المكونة من وحدة إلى ثلاث وحدات. للحصول على معلومات حول كيفية تحديد القيمة السوقية للفئات 2 و 3 و 4، يرجى زيارة www.nyc.gov/propertytaxes.

عقارات معدات شركات المرافق
والامتيازات الخاصة



العقارات السكنية المكونة من
وحدة إلى ثلاث وحدات



جميع العقارات الأخرى، بما
فيها مباني المكاتب والمصانع
والمتاجر والفنادق



العقارات المكونة من أكثر من
أربع وحدات سكنية، بما فيها
التعاونيات والوحدات السكنية



القيمة المقدرة — تقييم العقار الخاص بك

قيمة منزلك المقدرة هي نسبة مئوية من قيمته السوقية. يحد قانون الولاية من زيادة مقدار القيمة المقدرة للعقار من الفئة 1 في مدينة نيويورك. لا يمكن أن تزيد قيمتك المقدرة عن 6% في سنة واحدة أو 20% على مدار خمس سنوات، بصرف النظر عن سرعة زيادة القيمة السوقية لمنزلك، إلا إذا أجريت تغييراً مادياً على العقار، كإضافة أو تجديد. بسبب هذه الزيادات، يتم تقييم معظم عقارات الفئة 1 بأقل من 6%.

ونتيجة للزيادات، تجد أن قيمتك المقدرة قد تستمر في الزيادة حتى مع انخفاض القيمة السوقية الخاصة بك. وذلك لأن الأمر قد يستغرق سنوات حتى "تصل" القيمة المقدرة إلى القيمة السوقية. ويوضح الجدول أدناه مثالاً على عقار زادت قيمته المقدرة حتى مع انخفاض القيمة السوقية.

لماذا تغيرت قيمة العقار الخاص بك؟

يمكن أن تتغير قيمتك المقدرة لعدة أسباب:

- تم تغيير القيمة السوقية للعقار الخاص بك.
- أجريت تغييراً مادياً على المنزل، كإضافة أو تجديد، وهذه التغييرات المادية لا تخضع للزيادات السنوية أو الحد الأقصى لزيادات السنوات الخمس إلى القيمة المقدرة لتلك السنة.
- فاتك إعفاء ضريبي أو تخفيض، أو تم تخفيض قيمته.
- القيمة المقدرة هي اللاحق بالتغييرات السابقة في القيمة السوقية، كما هو موضح في الجدول أدناه.

السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الأولى	مثال على منزل عائلي مكون من وحدة إلى ثلاث وحدات
140,000	150,000	100,000	القيمة السوقية
8,400	9,000	6,000	القيمة المقدرة إذا لم يتم تحديد حد أقصى للزيادات
6,741	6,360	6,000	القيمة المقدرة مع تحديد حد أقصى للزيادات

الإعفاءات - تخفيض ضريبة عقارك

تقدم مدينة نيويورك إعفاءات ضريبية تعرف بالاستثناءات المخصصة لكبار السن، وقدامى المحاربين، ورجال الدين، وذوي الإعاقة، وغيرهم. إذا تم منحك إعفاء، يتم طرحه من القيمة المقدرة لمنزلك، مما يقلل من القيمة الخاضعة للضريبة. (الإعفاء يختلف عن التخفيض، وهو نوع من الإعفاء الضريبي الذي يقلل من الضريبة المستحقة بعد احتساب الضريبة). توضح فاتورة الضريبة العقارية في يوليو الإعفاءات التي ستحصل عليها للسنة الضريبية التي تبدأ في 1 يوليو.

إيجاد الإعفاء (الإعفاءات) المناسب لك

إعفاء أصحاب المنازل ذوي الإعاقة (Homeowners' Exemption, DHE)	إعفاء أصحاب المنازل الكبار في السن (Senior Citizen Homeowners' Exemption, SCHE)	STAR* المحسن	STAR (تخفيض ضريبة المدارس) *STAR الأساسي	
متاح لملاك المنازل من ذوي الإعاقة والذين يكون دخلهم السنوي 58,399 دولارًا أو أقل.	متاح لملاك المنازل الذين يزيد عمرهم عن 65 سنة والذين يكون دخلهم السنوي 58,399 دولارًا أو أقل.	متاح لأصحاب المنازل، والتعاونيات، والوحدات السكنية الذين يزيد عمرهم عن 65 سنة والذين يبلغ دخلهم سنويًا 90,550 دولارًا أو أقل.	متاح لأصحاب المنازل، والتعاونيات، والوحدات السكنية الذين يبلغ دخلهم سنويًا 250,000 دولار أو أقل.	الأهلية
يقلل من القيمة المقدرة حتى 50%.	يقلل من القيمة المقدرة حتى 50%.	المدخرات الضريبية: حوالي 600 دولار سنويًا	المدخرات الضريبية: حوالي 300 دولار سنويًا.	القاعدة
يرجى إكمال الطلب متاح على www.nyc.gov/dhe .	يرجى إكمال الطلب متاح على www.nyc.gov/sche .	يرجى زيارة www.tax.ny.gov أو الاتصال بالرقم 2036-457 (518). (إذا كنت تحصل على STAR* الأساسي، يمكنك التقدم إلى E-STAR لدى وزارة المالية: www.nyc.gov/star).	يرجى زيارة www.tax.ny.gov أو الاتصال بالرقم 2036-457 (518).	التقديم
15 مارس	15 مارس	15 مارس	15 مارس	الموعد النهائي

* في عام 2016، تم تغيير برنامج STAR بموجب قانون الدولة من إعفاء من الضريبة العقارية إلى ائتمان ضريبة الدخل. إذا حصلت على الإعفاء اعتبارًا من السنة الضريبية 2015-16 وفاتك بعد ذلك، يمكنك التقدم بطلب إلى وزارة المالية لاستعادته. ويمكن للمتقنين الحاليين للإعفاء الضريبي للعقارات من برنامج STAR أن يستمروا في تلقيه. يجب على المتقدمين الجدد التقدم بطلب للدولة للحصول على الائتمان. الائتمان متاح للأسر التي يبلغ دخلها السنوي 500,000 دولار أو أقل. إذا كنت مؤهلاً، فستتلقى الائتمان على شكل صك. وعادة ما تكون القيمة الدلالية للائتمان هي قيمة الإعفاء من الضريبة العقارية نفسها.

ويمكن الاطلاع على تفاصيل الأهلية والاستحقاقات الكاملة على الموقع WWW.NYC.GOV/FINANCE

ما الفرق بين طريقتي التخفيض؟

الإعفاءات التخفيضات
الإعفاء يقلل من القيمة المقدرة لك قبل احتساب ضرائبك. يقلل التخفيض من الضرائب بعد احتسابها بالفعل.

يرجى زيارة www.nyc.gov/finance للحصول على أحدث المعلومات حول الإعفاءات.

	إعفاء رجال الدين	إعفاء ذوي الإعاقة ضحايا الجرائم وفاعلي الخير	إعفاء قدامى المحاربين
الأهلية	بعض أعضاء رجال الدين أو أزواجهم الباقين على قيد الحياة.	ضحايا الجريمة والجرحى الذين يحاولون منع الجريمة أو مساعدة الضحية. المدنيين فقط. يجب أن يتوفر لدى المالك منزل مجهز لاستضافة ذوي الإعاقة.	متاح لبعض المحاربين القدامى، زوجات/ أرامل قدامى المحاربين، والوالدين الحاصلين على النجمة الذهبية (Gold Star).
الفائدة	يقلل من القيمة المقدرة للمنزل بمقدار 1500 دولار.	التعويض عن تكاليف التجديد لاستضافة ذوي الإعاقة.	يختلف مستوى الفائدة.
لتقديم الطلب	يرجى إكمال الطلب المتاح على www.nyc.gov/ownerexemption	يرجى إكمال الطلب المتاح على www.nyc.gov/ownerexemption	يرجى إكمال الطلب المتاح على www.nyc.gov/ownerexemption
الموعد النهائي	15 مارس	15 مارس	15 مارس

فاتورة الضريبة العقارية السنوية - الفئة 1

ستبدو فاتورة الضريبة العقارية السنوية من الفئة 1 كما يلي:

الخطوة 4

NYC Department of Finance		Statement Details		June 5, 2020 Property Owner 123 45th St. 1-23456-7890 Page 2
Billing Summary		Activity Date	Due Date	Amount
Outstanding charges including interest and payments				\$0.00
Finance-Property Tax		01/01/2020		\$1,681.09
Adopted Tax Rate				\$66.26
Total amount due				\$1,747.35
Tax Year Charges Remaining		Activity Date	Due Date	Amount
Finance-Property Tax		04/01/2020		\$1,681.09
Adopted Tax Rate				\$66.26
Total tax year charges remaining				\$1,747.35
If you want to pay everything you owe by January 2, 2020 please pay.				\$3,488.76
If you pay everything you owe by January 2, 2020, you would save:				\$5.94
How We Calculated Your Property Tax For July 1, 2019 Through June 30, 2020				
Tax class 1 - Small Home, Less Than 4 Families		Tax rate		
Original tax rate billed June 2019		20.919%		
New tax rate		21.167%		
Estimated market value	\$647,000	Billable assessed value	New Tax rate	Taxes
Tax before exemptions and abatements		\$35,107	X 21.167%	= \$7,341
Basic STAR - School Tax Relief		\$-1,470		\$-311**
Tax before abatements				\$7,120
Annual property tax				\$7,120
** 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.				

● القيمة السوقية

تحدد وزارة المالية القيمة السوقية لعقارك من الفئة الضريبية 1 باستخدام التحليل الإحصائي الذي يتضمن بيانات مثل أسعار البيع الأخيرة للعقارات المماثلة في منطقتك. العقارات المماثلة هي تلك القريبة من عقارك في الحجم، والشكل، والعمر.

● القيمة المقدرة

القيمة المقدرة للعقار هي نسبة مئوية من قيمته السوقية. وفقًا للقانون، فإن القيمة المقدرة للعقار من الفئة 1 لا يمكن أن تزيد عن أكثر من 6% سنويًا أو 20% على مدار خمس سنوات، ما لم تكن الزيادات في القيمة ناتجة عن أعمال بناء أو تجديد جديدة. وإضافة إلى ذلك، لا يمكن أن تتجاوز قيمتك المقدرة 6% من القيمة السوقية لمنزلك.

● قيمة الإعفاء

يحدث انخفاض القيمة المقدرة نتيجة لأي إعفاءات تحصل عليها.

● الضريبة العقارية قبل التخفيضات

قيمة منزلك الخاضعة للضريبة قبل تطبيق أي تخفيضات.

● معدل الضريبة

هو المعدل الذي تفرضه مدينة نيويورك من ضرائب على فئة ملكيتك. يحدد هذه النسبة مجلس المدينة كل عام (بناءً على متطلبات قانون الدولة بشكل جزئي) وتخضع هذه النسبة للتغيير.

● الضريبة العقارية السنوية

إذا كنت تحصل على أي تخفيضات، فإن هذه التخفيضات يتم تطبيقها وطرحها من مبلغ الضرائب الخاصة بك لتحديد فاتورة الضريبة العقارية النهائية الخاصة بك.

مراجعة كيفية حساب ضريبتك العقارية

الضريبة العقارية السنوية = ((القيمة المقدرة مطروح منها الإعفاءات) (X) معدل الضريبة) مطروح منها التخفيضات

القيمة السوقية:

نحن نقيّم سعر منزلك من خلال استخدام تحليل إحصائي يتضمن بيانات، مثل أسعار البيع الحالية للعقارات المماثلة في منطقتك.

1

القيمة المقدرة:

القيمة السوقية X مستوى التقييم (6% أو الحد الأقصى للقيمة المقدرة

2

الإعفاءات:

القيمة المقدرة - الإعفاءات = القيمة الخاضعة للضريبة

3

الضريبة العقارية السنوية:

القيمة الخاضعة للضريبة X معدل الضريبة - التخفيضات

4

تسديد فاتورة الضريبة العقارية

يتم إرسال فواتير الضرائب العقارية بشكل ربع سنوي للمنازل التي تبلغ قيمتها المقدرة 250,000 دولار أو أقل، وبشكل نصف سنوي للمنازل التي تبلغ قيمتها المقدرة أكثر من 250,000 دولار. ومن المقرر أن يتم سداد الفواتير ربع السنوية في 1 يوليو و 1 أكتوبر و 1 يناير و 1 أبريل؛ وبشكل عام، سترسل فاتورتك عبر البريد قبل شهر من تاريخ استحقاقها. يتم إرسال الفواتير نصف السنوية قبل شهر من تواريخ استحقاقها المقررة في 1 يناير و 1 يوليو.

راجع فاتورتك بعناية بمجرد استلامها للتأكد من معرفتك بالمبلغ الذي تدين به ومن أين يأتي هذا المبلغ أيضًا. ارجع إلى هذا الكتيب كدليل ولمعرفة المزيد، تفضل بزيارة www.nyc.gov/finance حيث يمكنك أيضًا عرض فاتورة الضريبة العقارية الخاصة بك في أي وقت.

كيفية السداد

اتبع التعليمات المدونة في فاتورتك أو تفضل بزيارة www.nyc.gov/payonline لمعرفة المزيد عن خيارات السداد الإلكترونية أو البريدية أو بالحضور الشخصي المتاحة لك.

البنوك وشركات خدمات الرهن العقاري

إذا كنت تدفع الضرائب العقارية الخاصة بك من خلال بنك أو شركة لخدمة الرهن العقاري، فلن تتلقى فاتورة الضريبة العقارية من وزارة المالية إلا إذا كنت مسؤولاً عن تسديد رسوم أخرى، كإصلاحات الأرصفة والإصلاحات الطارئة.

إشعار بقيمة العقار

إشعار سنوي يتضمن تفاصيل حول العقار الخاص بك

يُعد الإشعار بقيمة العقار، أو ما يعرف بـ NOPV، أحد أهم المستندات التي ستتلقاها من وزارة المالية. ويتم إرساله بالبريد الإلكتروني في شهر يناير من كل عام، وسيخبرك إشعار NOPV بتحديدنا للقيم السوقية والمقدرة للعقار الخاص بك.

بالإضافة إلى القيمة السوقية والقيمة المقدرة الخاصة بك، سيستلم إشعار NOPV على قائمة الإعفاءات الحالية الخاصة بك، بالرغم من أنه قد لا يشمل الإعفاءات التي ستحصل عليها في السنة الضريبية المقبلة.

ولا يُعد إشعار NOPV فاتورة ضريبية ولا يتطلب التسديد. وستحتاج إلى الاحتفاظ بإشعار NOPV والرجوع إليه على مدار العام.

فيما يلي مثال على إشعار NOPV لعقارات الفئة 1:

ABOUT YOUR PROPERTY TAXES

Property taxes are determined using a complex formula that takes into account many different amounts and calculations. Visit www.nyc.gov/nopv for more information about property valuation and taxation.

First, we estimate the MARKET VALUE of your property.	\$950,000
We start by looking at the selling prices of properties in your neighborhood with characteristics similar to those in the description of your property that appears on page three of this notice. We then use statistical analysis to determine your market value.	
Next, we determine the ASSESSED VALUE of your property.	\$45,000
We multiply your market value by an assessment ratio to determine the assessed value of your property. The assessment ratio for properties in tax class 1 is 6% for 2020-21; this is the maximum percentage of market value at which your assessed value can be set. However, there are caps on how much your property's assessed value can increase. Under state law, your assessed value cannot increase more than 6% per year or 20% over five years, regardless of increases to your property's market value, unless the increases are due to construction or renovations.	
From there we are able to determine your EFFECTIVE MARKET VALUE .	\$750,000
After applying the legal caps on your assessed value, we are able to determine your effective market value, which is the market value you are "effectively" paying taxes on. The effective market value is computed by dividing your assessed value by 6%. This number will be important should you choose to challenge our determination of your market value, as your property tax will not go down unless you can prove that your market value should be lower than the effective market value.	
Next, we subtract the value of any EXEMPTIONS you receive.	\$15,000
If you receive any exemptions, we subtract their value—your exemption value—from your property's assessed value. Your exemption value is used to calculate your taxable value (see below). It is not the dollar amount that you will save on your property taxes.	
The result is your TAXABLE VALUE .	\$30,000
After subtracting the value of any exemptions you receive, we arrive at your property's taxable value. The amount you owe in property taxes is determined by applying the city's property tax rate, which is currently 21.167%, to your taxable value. Any abatements that you receive are then applied to reduce your tax bill.	
How You Will Be Billed: Property tax bills are mailed quarterly for properties with an assessed value of \$250,000 or less and semiannually for properties assessed at more than \$250,000. If you pay your property taxes through a bank, mortgage servicing company, or co-op board, you will not receive a bill from the Department of Finance unless you are responsible for other charges, such as sidewalk or emergency repair charges.	

الصفحة الثانية من إشعار NOPV

PLEASE REVIEW: YOUR PROPERTY DETAILS

The Department of Finance has the following information on record for your property. Please review this information and inform us of any errors by filing a "Request to Update" form, available at www.nyc.gov/nopv or by calling 311.

Owner(s): Jane Taxpayer		Building Class: A4 (city residence one-family)			
Primary Zoning	R4A	Lot Frontage	48.50 ft	Lot Depth	102.00 ft
Lot Square Footage	4,947	Lot Shape	Regular	Lot Type	Inside
Proximity	Freestanding	Building Frontage	20.00 ft	Building Depth	38.00 ft
Number of Buildings	1	Style	Old Style	Year Built	1920
Exterior Condition	Average	Finished Sq. Ft.	1,680	Unfinished Sq. Ft.	920
Commercial Units	0	Commercial Sq. Ft.	0	Residential Units	2
Garage Type	N/A	Garage Sq. Ft.	400	Basement Grade	Below Grade
Basement Sq. Ft.	0	Basement Type	Full	Construction Type	Frame
Exterior Wall	Composition	Number of Stories	2.00		

WHAT'S CHANGED: COMPARING TAX YEARS 2019-20 AND 2020-21

	Current Year (2019-20)	Next Year (2020-21)	Change
Market Value	\$X	\$950,000	+ \$X
Assessment Percentage	6%	6%	--
Assessed Value	\$X	\$45,000	+ \$X
Effective Market Value	--	\$725,000	--
Exemption Value	\$X	\$15,000	+ \$X
Taxable Value	\$X	\$30,000	+ \$X

الصفحة الثالثة من إشعار NOPV



NOTICE OF PROPERTY VALUE Tax Year 2020-21 (This is not a bill.)

#51 0558748951279

JANE TAXPAYER
100 E TAXPAYER ST
BROOKLYN, NY 11230

January 15, 2020

Owner(s)
Jane Taxpayer

Property Address
100 E Taxpayer St

Borough: 3 Block: 5200 Lot: 80

Tax Class: 1 Building Class: A4 Units: 1 (residential)

YOUR NOTICE OF PROPERTY VALUE (NOPV) AT A GLANCE

2020-21 Market Value: \$950,000

2020-21 Assessed Value: \$45,000

Your property tax exemptions: Basic STAR, Senior Citizens'

See below for an estimate of your 2020-21 property tax.

WHAT IS THIS NOTICE?

This is your annual notice of property value, or NOPV. **It is not a bill, and no payment is required.** This notice will:

- Inform you of the assessed value of your property for tax year for 2020-21, and tell you how to challenge it if you believe there is a mistake.
- Explain how property taxes are calculated.
- Provide an estimate of your property tax for tax year 2020-21.

Please keep a copy of this notice with your records. You may also view your NOPV and property tax bills online at www.nyc.gov/nopv.

ESTIMATED 2019-20 PROPERTY TAX

We cannot calculate your 2020-21 property tax until the new tax rate is established by the city council. Until then, you will pay the 2019-20 rate. Many factors influence your tax amount, including any exemptions and abatements you may receive.

The table below estimates the amount you will owe by multiplying the taxable value of your property by the current tax rate of 21.167%. This table is provided for informational purposes only; the actual amount you owe may differ, depending on the 2020-21 tax rate and the value of your exemptions and abatements.

Year	Taxable Value	Tax Rate	Estimated Property Tax
2020-21	\$30,000	x 21167	= \$6,350.10

KEY DATES

March 16, 2020
Last day to request review of your market value.
(See page 2)

Last day to challenge your assessed value.
(See page 2)

Last day to apply for a tax exemption.
(See page 3)

July 1, 2020
2019-20 tax year begins.

November 2020
2019-20 tax rate is determined.

January 2021
First bill with the new tax rate.

To learn more, visit
www.nyc.gov/nopv

Page 1

الصفحة الأولى من إشعار NOPV

● وصف العقار

معلومات العقار الأساسية: الملكية والوصف والتصنيف ورقم قطعة الأرض لكل وحدة عقارية في المقاطعة (BBL).

تحديد العقار: BBL

يحتوي كل عقار في مدينة نيويورك على معرف فريد يعرف باسم رقم قطعة الأرض لكل وحدة عقارية في المقاطعة أو BBL. ويعد BBL بمثابة رقم حسابك مع وزارة المالية وسيظهر تقريبًا على كل إشعار أو بيان تتلقاه منا. تأكد من وجود BBL عند الاتصال بوزارة المالية (DOF) -حيث سيساعدنا في حل مشكلتك بسرعة أكبر.

رقم المقاطعة يكون دائمًا الأول:

1 = مانهاتن	2 = بروكس	3 = بروكلين
4 = كوينز	5 = ستاتن آيلاند	

رقم الوحدة يكون الثاني: يمكن أن يصل إلى 5 أرقام.
رقم قطعة الأرض هو الأخير: يمكن أن يصل إلى 4 أرقام.

● القيمة السوقية

تحدد وزارة المالية القيمة السوقية لعقارك من الفئة الضريبية 1 باستخدام التحليل الإحصائي الذي يتضمن بيانات مثل أسعار البيع الأخيرة للعقارات المماثلة في منطقتك.

● القيمة المقدرة

القيمة المقدرة للعقار هي نسبة مئوية من قيمته السوقية. وفقًا للقانون، فإن القيمة المقدرة للعقار من الفئة 1 لا يمكن أن تزيد عن أكثر من 6% سنويًا أو 20% على مدار خمس سنوات، ما لم تكن الزيادات في القيمة ناتجة عن أعمال بناء أو تجديد جديدة. وإضافة إلى ذلك، لا يمكن أن تتجاوز قيمتك المقدرة 6% من القيمة السوقية لمنزلك.

● الإعفاءات

يشتمل NOPV على قائمة الإعفاءات الحالية لك ويخبرك بقيمة الإعفاء — أي التخفيض في القيمة المقدرة الناتج عن الإعفاءات الخاصة بك.

● القيمة الخاضعة للضريبة

القيمة المقدرة مطروحًا منها قيمة الإعفاء. القيمة الخاضعة للضريبة هي المبلغ الذي يخضع للضريبة.

● الضريبة العقارية المقدرة

يقدم NOPV تقديرًا للضريبة العقارية الخاصة بك للسنة الضريبية التالية. وبالرغم من أن ذلك ليس إلا رقمًا تقديريًا، إلا أنه يمكن أن يساعدك في التخطيط للسنة المقبلة.

● القيمة السوقية السارية

القيمة السوقية السارية لعقارك هي قيمته المقدرة قبل الإعفاءات مقسومة على 6%. ولكي تقوم اللجنة المعنية بالضرائب بتخفيض التقييم الخاص بك، يجب أن تثبت أن قيمة عقارك أقل من قيمته السوقية السارية.

الطعن بشأن القيمة المقدرة في

الإشعار بقيمة العقار

إذا اعتقدت أن تقديرنا للقيمة المقدرة الخاصة بك كان مرتفعاً للغاية، يحق لك تقديم طعن أمام اللجنة المعنية بالضرائب في مدينة نيويورك، وهي وكالة مستقلة بالمدينة تتمتع بسلطة تغيير القيمة المقدرة لعقارك، والفئة الضريبية له، والإعفاءات الضريبية الخاصة به. ولكي تقوم اللجنة المعنية بالضرائب بتخفيض تقييمك، يجب أن تثبت أن قيمة عقارك أقل من قيمته السوقية السارية — أي قيمته المقدرة قبل قسمة الإعفاءات على 6%.

للحصول على نماذج الطعن الخاصة باللجنة المعنية بالضرائب، يرجى زيارة www.nyc.gov/taxcommission. كما تتوفر نماذج مطبوعة في مراكز الأعمال لوزارة المالية وفي مكتب لجنة الضرائب على العنوان **One Centre Street, Room 2400, New York, NY** (الدخول إلى **One Centre Street**، ستحتاج إلى بطاقة هوية تحمل صورة). الموعد النهائي لتقديم الطعن الخاص بعقارات الفئة 1 هو 15 مارس. ويعني هذا أن اللجنة المعنية بالضرائب يجب أن تستلم الطعن الخاص بك بحلول 15 مارس — حيث إن إرسال طعنك في ذلك التاريخ غير كافٍ.

إذا لم توافق على قرار اللجنة المعنية بالضرائب، يمكنك تقديم عريضة مراجعة تقييم المطالبات الصغيرة (SCARP) بالمحكمة العليا لولاية نيويورك. تتوفر عرائض مراجعة تقييم المطالبات الصغيرة على موقع مكتب ولاية نيويورك لإدارة المحكمة www.nycourts.gov، ويجب تقديمها بحلول 25 أكتوبر. لا يمكنك تقديم عريضة مراجعة تقييم المطالبات الصغيرة إذا لم تقدم طعنًا إلى اللجنة المعنية بالضرائب للسنة الضريبية الحالية التي تبدأ في 1 يوليو.

تصحيات أخرى

إذا كان هناك خطأ فعلي في إشعار NOPV الخاص بك (على سبيل المثال، يكون وصف عقارك غير صحيح مثلاً)، يرجى إبلاغ وزارة المالية عن طريق تقديم نموذج "طلب للتحديث"، وهو متاح على www.nyc.gov/finance، أو الاتصال بالرقم 311. إذا لم توافق على القيمة السوقية المقدرة بإشعار NOPV الخاص بك، يمكنك تقديم نموذج "طلب للمراجعة" وهو متاح على www.nyc.gov/finance، أو الاتصال بالرقم 311. (ولكن تذكر أن تقديم أي من هذه النماذج بوزارة المالية لا يُعد بديلاً لتقديم الطعن بشأن القيمة المقدرة لدى اللجنة المعنية بالضرائب.)

ضرائبك العقارية السنوية

15 مارس: الموعد النهائي لتقديم الطعن بشأن قيمة عقارك المقدرة لدى اللجنة المعنية بالضرائب في مدينة نيويورك.
15 مارس: الموعد النهائي لتقديم طلب للحصول على إعفاءات ضريبية.

5 يناير: يتم نشر بيان التقييم المؤقت.

تصدر وزارة المالية (DOF) سجل التقييم النهائي وفواتير الضريبة العقارية للسنة الضريبية التالية التي تبدأ في 1 يوليو.

تتلقى أول فاتورة ضريبة عقارية للسنة الضريبية الجديدة.

يونيو

مايو

أبريل

مارس

فبراير

يناير

المصادر

مكتب دعم دافعي الضرائب

إذا كنت قد بذلت جهداً معقولاً لحل مشكلة ضريبية مع وزارة المالية ولكنك تشعر بأنك لم تتلق ردًا مرضياً، يمكنك طلب المساعدة من مكتب دعم دافعي الضرائب.

للحصول على مساعدة من مكتب دعم دافعي الضرائب، يرجى زيارة www.nyc.gov/taxpayeradvocate وملء استمارة DOF-911، "طلب المساعدة من مكتب دعم دافعي الضرائب". يمكنك أيضاً الاتصال بمكتب دعم دافعي الضرائب مباشرة:

عبر الهاتف: (212)748-4785

عبر الفاكس: (646) 500-6907

عبر البريد: NYC Office of the Taxpayer Advocate, 375 Pearl Street, 26th Floor, New York, NY 10038

اللجنة المعنية بالضرائب في مدينة نيويورك

اللجنة المعنية بالضرائب في مدينة نيويورك هي وكالة مستقلة تتمتع بسلطة تغيير القيمة المقدرة للعقارات، وفئة الضريبة، والإعفاءات.

تتوفر جميع نماذج الطعن على الموقع الإلكتروني للجنة المعنية بالضرائب على www.nyc.gov/taxcommission. يمكنك الاتصال باللجنة المعنية بالضرائب على (212) 669-4410.

يصوّت مجلس المدينة على المعدلات الضريبية ويوقع العمدة بالموافقة عليها. لا يتم الانتهاء من المعدلات الضريبية حتى نوفمبر بسبب قرارات السياسة لتعديل توزيع حصة ضريبة الدخل في كثير من الأحيان. ولأننا نفترق جزئياً من السنة الضريبية التي يتم تطبيق هذه المعدلات فيها، يعاد حساب الضرائب الخاصة بك للجزء الأول من السنة بالمعدل الجديد.

عندما تبدأ السنة الضريبية الجديدة: يتم فرض ضريبة عليك بمعدل الضريبة للسنة السابقة، إذا لم يتم اعتماد معدل السنة الضريبية الجديدة بحلول 6 يونيو.

ديسمبر

نوفمبر

أكتوبر

سبتمبر

أغسطس

يوليو

مسرد المصطلحات

التخفيضات:

تقدم مدينة نيويورك إعفاءات ضريبية تعرف بالتخفيضات التي يتم تطبيقها بعد احتساب المبلغ الضريبي المستحق.

القيمة المقدرة:

القيمة المقدرة للعقار هي نسبة مئوية من قيمته السوقية. وفقًا للقانون، فإن القيمة المقدرة للعقار من الفئة 1 لا يمكن أن تزيد عن أكثر من 6% سنويًا أو 20% على مدار خمس سنوات، ما لم تكن الزيادات في القيمة ناتجة عن أعمال بناء أو تجديد جديدة. وإضافة إلى ذلك، لا يمكن أن تتجاوز قيمتك المقدرة 6% من القيمة السوقية لمنزلك.

نسبة التقييم:

(أو النسبة المئوية للتقييم/مستوى التقييم): تستند قيمتك المقدرة إلى نسبة مئوية من القيمة السوقية؛ وتعرف هذه النسبة المئوية بنسبة التقييم الخاصة بك.

القيمة السوقية السارية:

القيمة السوقية السارية لعقارك هي قيمته المقدرة قبل الإعفاءات مقسومة على 6%. ولكي تقوم اللجنة المعنية بالضرائب بتخفيض التقييم الخاص بك، يجب أن تثبت أن قيمة عقارك أقل من قيمته السوقية السارية.

الإعفاء:

تقدم مدينة نيويورك إعفاءات ضريبية تعرف بالاستثناءات المخصصة لكبار السن، وقدامى المحاربين، ورجال الدين، وذوي الإعاقة، وغيرهم. إذا تم منحك إعفاء، يتم طرحه من القيمة المقدرة لمنزلك، مما يقلل من القيمة الخاضعة للضريبة. (يختلف الاستثناء عن التخفيض، وهو نوع من الإعفاء الضريبي الذي يقلل من الضريبة المستحقة بعد حسابها).

القيمة السوقية:

تحدد وزارة المالية القيمة السوقية لعقارك من الفئة الضريبية 1 باستخدام التحليل الإحصائي الذي يتضمن بيانات، مثل أسعار البيع الأخيرة للعقارات المماثلة في منطقتك. العقارات المماثلة هي تلك القريبة من عقارك في الحجم، والشكل، والعمر. هذه القيمة السوقية هي لأغراض ضريبية فقط.

مسرد المصطلحات

الفئات الضريبية:

تنقسم العقارات في مدينة نيويورك إلى أربع فئات يتم التعامل مع كل منها بشكل مختلف بموجب القانون.

الفئة 1: عقارات سكنية مكونة من وحدة إلى ثلاث وحدات بشكل أساسي. تشمل أيضًا بعض الأراضي الشاغرة وأنواعًا معينة من الوحدات السكنية.

الفئة 2: العقارات السكنية التي تضم أكثر من 4 وحدات، بما فيها الوحدات السكنية والتعاونيات

الفئة 3: عقارات معدات شركات المرافق والامتيازات الخاصة

الفئة 4: جميع العقارات الأخرى، بما فيها مباني المكاتب والمصانع والمتاجر والفنادق.

معدل الضريبة:

هو المعدل الذي تفرضه مدينة نيويورك من ضرائب على فئة ملكيتك. وهذه النسبة يحددها مجلس المدينة كل عام، وهي عرضة للتغيير.

القيمة الخاضعة للضريبة:

القيمة المقدرة مطروحًا منها قيمة الإعفاء. القيمة الخاضعة للضريبة هي المبلغ الذي يخضع للضريبة.

